

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Allgemeines Wohngebiet  
 nach § 4 BauNVO

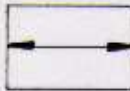
#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

II max. 2 Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl GFZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ 0,3



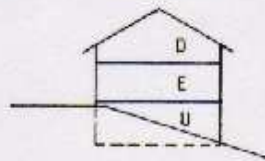
Gepantes Gebäude mit zwingend festgelegter Firstrichtung  
 In Einzelfällen ist mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde eine abweichende Anordnung möglich, sofern die Qualität des Entwurfs dies zuläßt.  
 (Vorentwurfsvorlage Bedingung)

Bauweise: Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Zahl der Wohnungen: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Bei mehr als 1,50 m Höhenunterschied des Geländes auf Haustiefe ist der Typ a) zu wählen.

a) U+E+D



Zulässig höchstens Unter-, Erd- und Dachgeschoß; Anbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß zulässig, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden darf.

b) E+D



Zulässig höchstens Erd- und Dachgeschoß; jedoch als Vollgeschoß

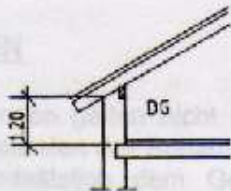
### 3.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

3.1 Grundstücksfläche bei WA  $F = \text{mind. } 400 \text{ m}^2$

### 4.0 BAUGESTALTUNG

#### 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25° - 30°, beidseitig gleiche Neigung
Dachdeckung:	Pfannen, Falzziegel unzulässig sind asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien, Blech- und Aluminiumeindeckungen, Kunststoffe; Sonnenkollektoren sind ohne Zwischenraum anzuordnen und sollten die Waagrechte betonen. Sie sind nicht als Dachaufbauten sondern nur als Einbauten in die Dachfläche zulässig.
Dachfarbe:	rot
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	max. zulässig bis 1.20 m (gemessen an der Außenwand von OK RFB DG bis UK Sparren, laut BayBO)
Dachüberstand:	
- Ortgang	0.75 m bis max. 1.20 m bei Balkon bis max. 1.50 m
- Traufe	0.75 m bis max. 1.20 m bei Balkon bis max. 1.50 m
Balkonbrüstungen:	in Holzkonstruktionen
Fassadengestaltung:	Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen, unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Blech, sowie asbesthaltige Materialien



Fassadenfarben:		weiß oder erdfarben in hellen gebrochenen Tönen; Grelle Farbtöne oder auffällige Farbkontraste sind zu vermeiden.
Sockel:		Sockelhöhe max. 0,25 m, im Farbton der Fassade auszuführen
Wandhöhe (traufseitig):	bei U+E+DG	max. 6.00 m (talseits) gemessen an der Außenkante Wand (im Mittel) von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut
	bei E+D	max. 4.00 m (talseits) gemessen an der Außenkante Wand (im Mittel) von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut

#### 4.1.1 Gliederung der Baukörper

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max. Breite 25 % der Gebäudelänge. Die Traufhöhe ist entsprechend der Traufhöhe des Hauptbaukörpers zu wählen.

#### 4.1.2 Abstandsflächen

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6 und 7 der BayBO anzuwenden.

### 5.0 EINFRIEDUNGEN

Nachstehende Festsetzungen gelten nicht für bereits bestehende Einfriedungen im Geltungsbereich bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

#### 5.1 Straßenseitig

Art:	Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Hanichelzäune
Ausführung:	Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, nicht höher als Zaunoberkante. Farbstrich der Holzteile natur bis hellbraun ohne deckenden Farbzusatz.

Höhe: Gesamthöhe max. 1.00 m über OK  
Straße (Deckschicht)

Sockel: nicht zulässig

## 5.2 Gartenseitig

wie Ziffer 5.1; zulässig sind eben-  
falls Hecken aus freiwachsende  
Laubgehölzen.  
oder  
Maschendrahtzaun (verzinkt oder  
Farbe grau)  
Gesamthöhe max. 1.00 m über OK  
Gelände

Die Einfriedungen sollten einen Abstand von 10 cm vom Boden aufweisen, um  
für Kleinsäuger, wie z. B. Igel, durchgängig zu sein. Alternativ dazu kann der  
Abstand zwischen den einzelnen Holzplatten 10 cm betragen.

## 6.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachform, Dachdeckung und  
Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flach-  
dachgaragen sind unzulässig.  
Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Dachdeckung erhalten.  
Zulässige Wandhöhen bei Grenzgaragen nach BayBO.

## 7.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem  
Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße  
hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen  
auszubilden (bit. Befestigung nicht zulässig).

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen,  
dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

## 8.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter  
öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.  
Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.  
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.  
Die jeweiligen Hausanschlüsse sind unter Berücksichtigung der auf  
öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

## 9.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 9.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).
- 9.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig, wenn ihre Notwendigkeit mit Vorlage von Geländehöhenprofilen nachgewiesen wird.

## 10.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

### 10.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang.

### 10.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern bzw. 2 m bei Sträuchern sind entlang des Geltungsbereiches einzuhalten.

### 10.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume

A	Acer platanoides	H, 3xv, STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Q	Quercus robur	H, 3xv, STU 16-18	- Stiel-Eiche
F	Fagus sylvatica	H, 3xv, STU 16-18	- Rot-Buche
T	Tilia cordata	H, 3xv, STU 16-18	- Winter-Linde
H	Aesculus hippocastanum	H, 3xv, STU 18-20	- Roß-Kastanie

### 10.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Bäume

Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche

- O Acer campestre H, 3xv, STU 14-16 - Feld-Ahorn  
O Obstbäume ab 6 cm STU  
u.a. aus folgender Liste:
- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein,  
Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder,  
Jakob Fischer, Winterrambour
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne,  
Stuttgarter Geishirtle
- Zwetschgen: Hauszwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger,  
Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
- Walnuß: als Sämling
- u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

#### 10.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art

Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 80-100 cm

- |                  |               |                  |                 |
|------------------|---------------|------------------|-----------------|
| Acer campestre   | - Feld-Ahorn  | Prunus avium     | - Vogel-Kirsche |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn | Pyrus communis   | - Wild-Birne    |
| Betula pendula   | - Weiß-Birke  | Carpinus betulus | - Hainbuche     |
| Quercus robur    | - Stiel-Eiche |                  |                 |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche   |                  |                 |

Sträucher, Verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre     | - Feld-Ahorn          |
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel          |
| Corylus avellana   | - Haselnuss           |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn            |
| Prunus spinosa     | - Schlehe             |
| Rhamnus frangula   | - Faulbaum            |
| Salix in Sorten    | - Diverse Weidenarten |
| Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder  |
- u.a. geeignete Blütensträucher

#### 10.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungssystem einzubauen.

#### 10.7 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

#### 10.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.

#### 10.9 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

#### 10.10 Erhaltung vorhandener Strukturen

Sämtliche auf öffentlichen Flächen zu liegenden, derzeit bereits vorhandene Gehölze einschließlich der vorgelagerten Wiesensäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Bautätigkeit auf den umliegenden Grundstücken ist ausreichend Abstand zu halten; die Traufbereiche sind vor Beginn der Erdarbeiten grundsätzlich mit Schutzzäunen auszugrenzen; Lagerung von Baustoffen, Aushubmaterial, Oberboden usw. ist nur auf den jeweiligen Baugrundstücken zulässig!

Die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist zu beachten.

#### 11.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Im WA ist je Parzelle und je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

## 12.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

12.1 Jedem Bauwerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- und des Grünordnungsplanes mit Begründungen und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.

12.2 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

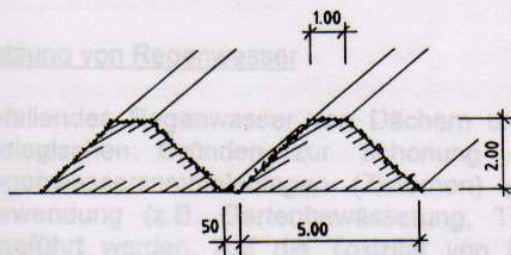


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

## 13.0 HINWEISE

### 13.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.



### 13.2 Baukörperproportionen

Die Hauptgebäude im Wohngebiet sollten aus gestalterisch - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von 7:5 (Längsseite/Firstrichtung zu Giebelseite) aufweisen.

### 13.3 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

### 13.4 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollte aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!)

### 13.5 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

### 13.6 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für spätere getrennte Restmüllerrfassungen sind auf den Privatparzellen vorzusehen.

### 13.7 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

### 13.8 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

- Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortgerechte Bepflanzung können die festgesetzten Pflanzenarten des Bauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.
- Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

### 13.9 Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sind von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.  
Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte wird nochmals hingewiesen.

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien der OBAG beim zuständigen OBAG-Regionalzentrum zu erkundigen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hiermit hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

### 13.10 Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen.

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

### 13.11 Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie Garagenzufahrten soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

13.12 Beschränkung der Bodenversiegelung

Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft sowie auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen insbesondere durch die Beschränkung der Bodenversiegelung soll hingewirkt werden.

13.13 Aufenthaltsbereich

Jeder Aufenthaltsbereich muß bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Liegt die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenraum vorgesehen werden.

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 19.09.1997  
ergänzt am 22.01.1998

Für den Antragsteller:  
Prackenbach, den .....

Ingenieurbüro  
Willi Schlecht  
DIPLOMINGENIEUR (FH)  
HIEBWEG 7 POSTFACH 49  
94340 STRASSKIRCHEN  
Tel: 09424/9414-0 Fax: 09424/9414-30

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift)