

# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

### 1.1.1 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden gem. §9, Abs. 1, Ziff. 2a BauGB durch den Bebauungsplan festgelegt.

### 1.1.2 **Art der baulichen Nutzung:**

Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO;  
zulässig ist ausschließlich Wohnnutzung

### 1.1.3 **Maß der baulichen Nutzung:**

GRZ 1  $\leq 0,60$

GFZ  $\leq 1,60$

### 1.1.4 **Bauweise:**

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO;  
die max. Länge des oberirdischen Baukörpers beträgt 50 m.

### 1.1.5 **Stellung der baulichen Anlagen:**

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2.

## 1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO (Hauptgebäude mit Nebenanlagen) zur Erläuterung vgl. Hinweise Ziff 3.12, Gebäudeschnitt M=1:100

### 1.2.1 **Gebäudetell "A" Haupthaus-Regelgeschoss**

- Wandhöhe bis OK Attika: max. 9,22 m über Bezugspunkt B1
- Wandhöhe bis  
OK Brüstungsgeländer : max. 9,86 m über Bezugspunkt B1
- Baukörperbreite: max. 12,40 m
- Dachform: Flachdach mit Dachterrassennutzung
- Zahl der Vollgeschosse: max. 3 Vollgeschosse zulässig

### 1.2.2 **Gebäudetell "B" Haupthaus mit Staffelgeschoss**

- traufseitige Wandhöhe: max. 11,87 m über Bezugspunkt B1
- Firsthöhe : max. 12,17 m über Bezugspunkt B1
- Baukörperbreite: max. 9,65 m
- Tiefe der Dachterrasse min. 2,75 gemessen ab VK Bautell "A" an der Süd-, West- und Nordseite; an der 4-geschossigen Ostfassade ist ab Brüstungshöhe Staffelgeschoss zur Gliederung der Fassade ein Materialwechsel, verbunden mit einem ca. 10cm tiefen Rücksprung (vgl. Schnitt-Hinweis Ziff. 3.10), festgesetzt
- Dachform: Flachdach, walmdachförmig, Dachneigung max. 5 Grad
- Zahl der Vollgeschosse: max. 4 Vollgeschosse zulässig (Incl. Staffelgeschoss)

### 1.2.3 **Gebäudetell "C" Anbau West, Garage mit Dachgarten, teilweise oberirdisch**

- Wandhöhe bis OK Attika: max. 0,90 m über Bezugspunkt B1
- Wandhöhe bis  
OK Brüstungsgeländer: max. 1,35 m über Bezugspunkt B1
- Ausladung: max. 5,40 m Tiefe ab Gebäudetell "A"
- Dachform: Flachdach mind. zu 2/3 begrünt

### 1.2.4 **Gebäudetell "D" Anbau West, Balkone, Balkonüberdachung**

- traufseitige Wandhöhe: max. 8,41 m über Bezugspunkt B1
- Ausladung: max. 1,50 m Tiefe ab Gebäudetell "A" über die Baulinie hinaus zulässig
- Dachform: Pultdach max. 7 Grad Dachneigung

### **1.2.5 Gebäudeteil "E" unterirdische Anbauten**

- unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Bauteile (Kellernutzung) mit intensiver Dachbegrünung

#### **1.2.5.1 Gebäudeteil "G"**

- Keller- bzw. Nottreppe (1. baulicher Rettungsweg)

### **1.2.6 Stellplätze**

#### **1.2.6.1 Fläche "F" Umgrenzung für oberirdische Stellplätze vgl. Ziff. 2.4.3**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die oberirdischen Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Ökopflaster)

#### **1.2.6.2 Die Oberflächenentwässerung der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt erfolgt in das Privatgrundstück.**

#### **1.2.6.3 Pro Wohnung ist mindestens 1 separat nutzbarer Stellplatz nachzuweisen**

#### **1.2.6.4 Für Besucher sind zum Bauvorhaben zusätzlich mindestens 3 ständig zugängliche Stellplätze nachzuweisen**

### **1.2.7 Regenwasserbewirtschaftung, Oberflächenentwässerung**

- Überschüssiges Regenwasser von Dach- und privaten Verkehrsflächen ist in eine Regenwasser-Auslaufzisterne mit mindestens 6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzuleiten und darf zur Entlastung des Mischwasserkanals **nur gedrosselt** abgeführt werden. Die Lage der Regenwasser-Auslaufzisterne ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.
- Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist zu versickern.
- Hinsichtlich der Bemessung und Ausführung von Regenwasserableitungen, Versickerungsrichtungen und hinsichtlich der zulässiger Schadstoffbelastungen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und technischen Normen (insbesondere DIN 1986) einzuhalten.

### **1.2.8 Einfriedung**

**Art:** Zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

Zum nördlichen Nachbarn sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

**Höhe:** max. 1,50 m ab OK fertigem Gelände

### **1.2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen - geplantes Gelände (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Bezugspunkt, den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück darstellt.
- Im Bereich des neu geplanten öffentlichen Gehweges von der Zufahrt der Tiefgarage Amtsgerichtsstraße entlang der Bodenmaler Straße bis zum Hauszugang Jakob-Ertl-Gasse ist eine Stützmauer bis max. 1,50 m Ansichtshöhe als Natursteinmauerwerk bzw. Quader-Mauersteinen mit bruchrauer Natursteinoptik, Ansichtsflächen mit mind. 20 % Begrünungsanteil zulässig.

### **1.2.10 Spielplatz gem. Art. 7 BayBO, Abs. 2, gemeinschaftlicher Platz**

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben in nördlicher Richtung (Pfarrwiese) ein großzügiger, öffentlicher Kinderspielplatz befindet, wird von der Herstellungspflicht eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück abgesehen.

Für die künftigen Bewohner der Anlage ist auf dem Baugrundstück ein gemeinschaftlicher Platz mit Brunnen, Sitzgelegenheit und entsprechender Baumpflanzung anzulegen.

### 1.3 Immissionsschutz

1.3.1 Für Wohn- und Aufenthaltsbereiche sind Fenster der Schallschutzklasse III (VDI 2719) festgesetzt.

1.3.2 Das bewertete Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>) für die Außenwände und Dachkonstruktion des Hauptgebäudes beträgt mindestens 45 dB.

1.3.3 Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage für jede Wohneinheit

### 1.4 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

#### 1.4.1 UMSETZUNG; PFLANZENQUALITÄTEN; MINDESTGRÖSSEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

##### Allgemeines

Die privaten 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. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.4.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 1.4.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m<sup>2</sup>.

Pflanzqualitäten:

##### Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

##### Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

oder v. Helster, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Sträucher:

2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

#### 1.4.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum (vgl.

Standortvorschlag Ziff. 2.5.1.2 und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

#### 1.4.3 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### a) Auswahlliste Strassenbäume:

Acer platanoides in Sorten

Spitz-Ahorn

Tilia cordata 'Greenspire'

Amerikanische Stadtlinde

Corylus colurna

Baumhasel

##### b) Auswahlliste für sonstige Bäume:

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior

Esche

Tilia cordata

Winter-Linde

Quercus robur

Stiel-Eiche

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Crataegus carrierei

Apfel-Dorn

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume:

als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

Walnuss:

als Sämling

### **c) Auswahlliste Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Salix caprea	Kätzchen-Welde
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### **1.4.4 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (In allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### **1.4.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### **1.4.6 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

#### **1.4.7 AUSGLEICHSFLÄCHEN (§9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Änderung durch Deckblatt Nr. 3 zulässig gewesen wären (hier: Reduzierung der Flächenversiegelung).

#### **1.4.8 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Pflanzungen, die Platzgestaltung, die Stützmauern mit Wandbegrünung und die Dachbegrünungen sowie die Flächenbefestigung im Detail darstellt.