

3. Textlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundfläche gem. § 19 BauNVO wird auf max. 200 m² je Bauparzelle beschränkt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

3.5 Geländeänderungen im Planungsgebiet

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 1,5 m zum bestehenden Gelände zulässig. Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,5 auszuführen.

Darüberausgehende Geländeangleichungen zum Straßenrand hin sind zulässig. Stützmauern sind bis max. 1 m Höhe zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von 4,75 m ausgeführt. Diese setzt sich aus einem 3,50 m breiten Asphaltband und einem 0,60 m bzw. 0,65 m breiten Rand als Pflasterstreifen zusammen.

Stellplätze (Parkplätze) sind in gepflasterter Bauweise mit durchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster) auszuführen.

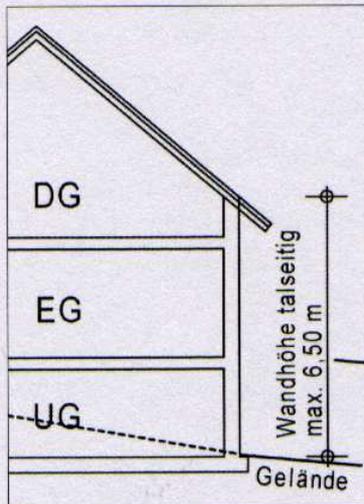
Der 3 m breite Erschließungsweg am Westrand ist in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Der Grünstreifen neben der Erschließungsstraße vom Kirchenweg her ist als Schotterterrassen herzustellen.

3.7 Bauliche Gestaltung

3.7.1 Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist ab geplan-tem Gelände bis auf Höhe des Schnittpunkts der Außenwandlinie/Dachhaut zu messen (siehe nachfolgender Schnitt).



3.7.2 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Pultdächer nur bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten.

3.7.3 Dachneigung

Satteldächer: 28-35°
Walmdächer: 20-35°

3.7.4 Dachgauben

Die Ausbildung von Dachgauben ist ab 28° Dachneigung zulässig. Max. Vorderansichtsfläche 2,5 m², Anordnung nur im mittleren Drittel der Dachfläche, Abstand untereinander mind. 1,5 m.

3.7.5 Kniestock

Fensterlose Kniestockmauern dürfen eine Höhe von max. 100 cm, gemessen von OK Rohboden bis OK Fußpfette, aufweisen.

3.8 Einfriedungen

Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig.

3.9 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss mit mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt werden. Innerhalb von 100 m Laufweg muss ein Hydrant für die Erstversorgung erreicht werden können. Dafür sind im Bebauungsplan zwei neue Hydrantenstandorte planlich festgesetzt. Diese sind als Oberflurhydranten mit einem Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar auszuführen.

3.10 Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Niederschlagswasser soll soweit als möglich auf dem Grundstück versickert werden oder als Brauchwasser genutzt werden.

3.11 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

3.12 Schmutzwasser

Die Baugrundstücke werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

3.13 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines:

Die privaten und 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 öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Pflanzqualitäten

Bäume:

Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm

Zu verwendende Gehölze

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Für den pro Baugrundstück zu pflanzenden Hausbaum ist entweder ein Obstbaum oder ein Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind als vorgeschlagene Standorte zu verstehen.

Unzulässige Pflanzenarten

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.

Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

3.14 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

3.15 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

3.16 Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich in Höhe von 4.236 m² wird von der Ökokontofläche Arnetsried (Fl.Nr. 2028/2 und 2028/3, Gemarkung Teisnach) abgebucht.

3.17 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

3.18 Grenzabstände

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und benachbarten Baugrundstücken sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- Bei Gehölzen bis 2 m Wuchshöhe → 0,5 m
- Bei Gehölzen über 2 m Wuchshöhe → 2,0 m

Bei Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3.19 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.