

# PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"An der Berginger Straße" mit folgenden Nutzungen wie folgt festgesetzt:



**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. §4 Abs. 3

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

**Nutzungskreuz:**

**Erläuterung:**

<b>WA</b>	
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
WH max. 8,0m	<b>O</b>
<b>SD/PD/ZD</b>	

Baugebiet:	WA: Allg. Wohngebiet
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
WH= Wandhöhe	Bauweise: Offen
Dachform:	SD: Satteldach PD: Pultdach ZD: Zeltdach

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

### 3.1 Bereich WA :

#### 3.1.1 Dächer

Hauptgebäude:

Satteldach	22° - 38° Dachneigung zulässig
Pultdach	12° - 18° Dachneigung zulässig
Zeltdach	25° - 35° Dachneigung zulässig

-Die Neigung der Pultdächer darf auf dem Baugrundstück nicht gegenläufig zum Hanggelände verlaufen.

-zur Vermeidung von riesigen, längsseitigen Giebelwänden wird die Firstrichtung der Satteldächer parallel zur Gebäudelängsrichtung festgelegt.

-Nebengebäude sind bis max. 3,00m Wandhöhe bzw. Attikahöhe zulässig.

-Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig ohne Aufständigung.

-Bei Doppelhäusern sind die gleichen Dachformen und Neigungen zu verwenden.

-Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in der Dachform, Neigung und Höhe gleich zu gestalten.

#### 3.1.2 Dachgauben

Gauben sind mit einer Ansichtsfläche von 2,50m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese mindestens 1,50m entfernt vom Dachrand angeordnet sind.

Der Abstand der Gauben zueinander darf 2,00m nicht unterschreiten.

Nebengebäude: Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 3.1.3 Quergiebel

Quergiebel sind zulässig, wenn diese höchstens 1/3 der Hauptfirstränge einhalten und im inneren Drittel des Daches angeordnet sind.

- 3.1.4 **Dachdeckung** Haupt- und Nebengebäude:  
Zink, Kupfer oder Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.  
Nebengebäude: Pergolen und Carports sind zulässig. Eine Dachbegrünung ist wünschenswert.
- 3.1.5 **Wandhöhe** Die maßgebliche Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die Wandhöhe ist ab dem fertiggestellten Gelände zu bemessen.
- 3.1.6 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zu 0,60m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.
- 3.1.7 **Einfriedung** Eine straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke ist zugelassen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune zulässig. Einzelne Sockel und Sockelmauern sind zulässig, wobei die Sockelhöhe max.  $\frac{1}{3}$  der Gesamthöhe betragen darf. Der Sockel muss für Kleinsäuger durchlässig gestaltet werden (mind. Durchlässe mit 15cm Bodenabstand). Die Einfriedungshöhe wird auf max. 1,20m festgesetzt. Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Grundstücke angrenzen, sind mit einer mind. 1-reihigen Hecke zu hinterpflanzen.
- 3.1.8 **Garagen** Garagen haben einen Mindestabstand zur öffentlichen Erschließung von mind. 5,00m einzuhalten.

### 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Parzellen 2, 3, 4, 6, 7 und 8 ist eine Aufschüttung und Abgrabung ab dem fertiggestellten Gelände von max. 1,00m zulässig.

Für die Parzellen 1, 5 und 9 gilt eine Abgrabung und Aufschüttung von max. 3,00m und für die oberste Parzellenreihe 10, 11, 12, 13 und 14 eine Aufschüttung und Abgrabung von max. 1,50m.


Es ist bindend ein Böschungswinkel größer dem Verhältnis 1:1,5 zulässig.


Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Stützwände im Bereich der Zufahrten als Gestaltungselement sind nicht zulässig.

## 4. **BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2  Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

- 4.3  Einzuhaltende Firstrichtung bei Satteldächern bzw. Pultdächern, Ausrichtung der Hauptfirstrichtung.  
Diese Firstrichtung gilt nur für die Parzellen 1-5.

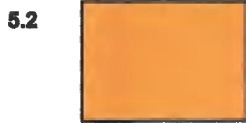
- 4.4 Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese ohne Gebäude oder Carports errichtet werden

- 4.5  Geltungsbereich

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Vorgeschlagene öffentliche Straße mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigung und seitlichen Multifunktionsstreifen Die Straße ist in Asphaltbauweise auszuführen. Ausführung der Multifunktionsstreifen siehe Grünordnerische Festsetzungen.



Fußwege mit Angabe der Regelausbaubreite (Ausbildung siehe Grünordnerische Festsetzungen).



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Die Bereiche der Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.



Straßenbegrenzungslinie

### 5.5 Versiegelung:

5.5.1 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten.

5.5.2 Die Gehwege sind in Rasenfugenpflaster, Schotter oder Pflaster auszuführen.

5.5.3 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün



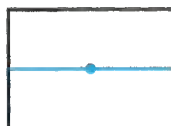
Private Grünfläche

## 7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



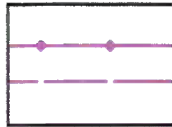
best. Mischwasserkanal



best. Regenwasserkanal



best. Wasserleitung



best. Stromleitung Bayernwerk  
oberirdisch/ unterirdisch



best. Telekomleitung

## 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB )

### 8.1 Ver- und Entsorgung

#### 8.1.1 Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versickern.

#### 8.1.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu folgen.

#### 8.1.3 Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser des Planungsgebietes wird in den bestehenden Mischwasserkanal (Berginger Str.) eingeleitet.

#### 8.1.4 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

### 8.2 Öffentliche Grünflächen / Private Baumpflanzungen an öffentlichen Wegen

#### 8.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Baumscheiben sind auf auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

#### 8.2.3 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün / Parkflächen / Verkehrsberuhigter Bereich

Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatumischung (RSM), Typ Landschaftsrasen zu verwenden. Landschaftsrasenflächen sollen möglichst artenreich (hoher Kräuteranteil) angelegt und extensiv gepflegt werden. Beim Straßenbegleitgrün kann alternativ ein Schotterrasen, im Bereich von privaten Grundstückszufahrten auch Pflasterflächen mit breiten / großen Rasenfugen angelegt werden.

Gehwege sind als Pflasterflächen (auch mit breiten Rasenfugen) oder Schotterrasen auszuführen. Für die Ansaaten ist die Rasensaatumischung (RSM), Typ 5.1 Parkplatzrasen zu verwenden.

#### 8.2.4 Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

### 8.3 Private Grünflächen

#### 8.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- 8.3.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer  
Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 1.000qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Folgende Arten sind zu verwenden:

#### Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuss)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

#### Laubgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Halnbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv., mit Ballen, 10-12

### 8.5 Ausgleichsflächen im Sinne des §1a (3) BauGB

- 8.5.1 Externe Ausgleichsfläche, Fläche mit 5.324,40m<sup>2</sup>  
Der nach §1a (3) in Verbindung mit §9 (1a) BauGB erforderliche Ausgleich wird über folgende Flächen erbracht:  
siehe Ökokonto Markt Teisnach.

- 8.5.2 Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.  
Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003) werden die Eingriffsflächen von 8.874,00m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 0,6 multipliziert. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.324,40m<sup>2</sup>. Die externe Ausgleichsfläche von 5.324,40m<sup>2</sup> wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet. Das gesamte Ausgleichspotential beträgt somit 5.324,40m<sup>2</sup>. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.