

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1. BAUWEISE

1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.1.2. geschlossen nach § 22 Abs. 3 BauNVO (Kolpinghaus)

## 1.2. ABSTANDSFLÄCHEN

1.2.1. Auf den Änderungsbereich (Deckblatt) ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

## 1.3. GEBÄUDE

1.3.1. Für Gebäude sind folgende Festsetzungen maßgebend:

Zu Ziffer 3.1.1.

Dachform:	Satteldach, ergänzend dazu können für untergeordnete Gebäudeanbauten Pultdächer angeordnet werden
Dachneigung:	max. 20° - 30°
Dachdeckung:	Pfannen oder Blech
Dachüberstände:	max. 1,0m
Wandhöhe:	max. 8,50m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zu Ziffer 3.1.2.

Dachform:	Satteldach, ergänzend dazu können für untergeordnete Gebäudeanbauten Pultdächer angeordnet werden
Dachneigung:	max. 20° - 30°
Dachdeckung:	Pfannen oder Blech
Dachüberstände:	max. 1,0m
Wandhöhe:	max. 6,50m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zu Ziffer 3.1.3.

Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	max. 7° - 12°
Dachdeckung:	Trapezblech, nicht spiegelnd
Dachüberstände:	max. 1,0m
Wandhöhe:	max. 11,50m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

1.4.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach auszuführen.

## 1.5. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind gem. §23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.6. EINFRIEDUNGEN

- 1.6.1. Art: Maschendraht  
1.6.2. Höhe: max. 1,50m  
1.6.3. Sockel: Unzulässig.

## 1.7. IMMISSIONSSCHUTZ

- 1.7.1. Für die Errichtung des Biomasseheizwerkes ist ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach §4 Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel jederzeit eingehalten werden.

## 1.8. GRÜNORDNUNG

### 1.8.1. Freiflächengestaltungsplan:

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für den Teilbereich C ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mind. im Maßstab 1:500 zu erstellen.

Darzustellen sind insbesondere Anordnung und Gestaltung der Grünflächen, Art und Größe der Bepflanzung, Bodenbeläge, Oberflächenentwässerung und Geländemodellierungen, Einfriedungen und Geländehöhen.

### 1.8.2. Stellplätze:

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mind. 3cm breiten Rasenfugen).

### 1.8.3. Beläge:

Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine).

### 1.8.4. Begrünung mit Bäumen:

Die nach Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind entsprechend zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig (Freiflächengestaltungsplan). Für die Alleepflanzung sind großkronige standortheimische Laubbäume, *Carpinus Betulus* (Hainbuche) zu verwenden. Ansonsten sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

## 1.9. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 1.9.1. Damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt – die zulässigen Wandhöhen korrespondieren unmittelbar mit den zulässigen Geländeänderungen – darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken, nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Auffüllungen sind daher (nur) bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m gegenüber dem Urgelände zulässig.

### 1.9.2. Ausnahme für den Bereich C (Heizkraftwerk).

Die Geländehöhen sind entsprechend den Darstellungen in den der Begründung beiliegenden Schnitten A bis F mit einer maximalen Toleranz von +/- 0,20 m zu berücksichtigen.