

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE HINWEISE

TEXTLICHE HINWEISE

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
Tabelle mit Nutzung, Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)
2.2.2 Wohngebäude
2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

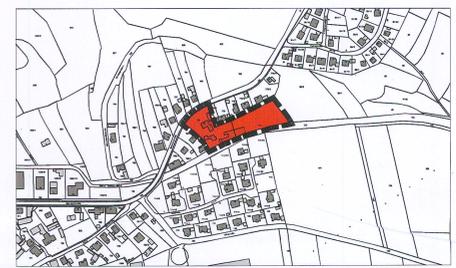
7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
Tabelle mit Bautyp, Wohnungen (Wbg)
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
8.1.2 Wohngebäude
8.2 Einfriedungen
8.3 Höhe der Einfriedung
8.4 Gestaltung des Geländes
8.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
8.4.2 Stützmauern
8.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

B) GRÜNDUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
10 VERKEHRSLINIEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE
11 PFLANZMASSNAHMEN
12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
14 ARTENLISTEN
14.1 Gehölze 1., Ordnung
14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
14.3 Sträucher

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
2 DENKMALSCHUTZ
3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
4 GRUNDWASSERSCHUTZ
5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

6 LEUCHTMITTEL
7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
8 ABFALLRECHT
9 REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG
10 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
11 PFLANZMASSNAHMEN
12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
14 ARTENLISTEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1: 5.000



VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufteilung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Table with 2 columns: Ort, Höhekote Hauptgebäude. Lists various plots and their corresponding elevation points.

Table with 2 columns: Bautyp B/D, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung. Lists specifications for different building types.

Table with 2 columns: Art und Ausführung, Höhe der Einfriedung, Sockel. Lists specifications for fences and foundations.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

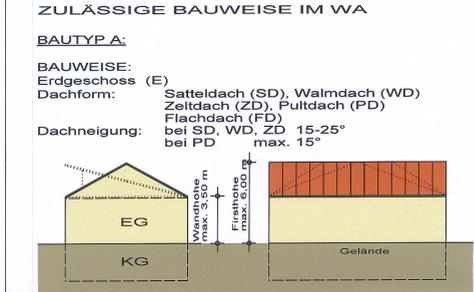
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- List of planar regulations including:
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Baugrenze
- Baufläche für private Stellplätze und Nebengebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfelder
- Private Verkehrsflächen
- Einfahrt/ Ausfahrt

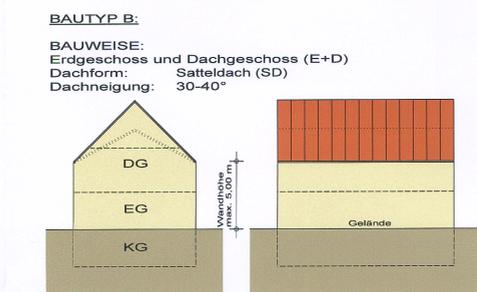
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN

- 1 Aufstellungsbeschluss
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3 Öffentliche Auslegung
4 Öffentliche Auslegung
5 Satzungsbeschluss
6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgetriggert
7 Inkrafttreten

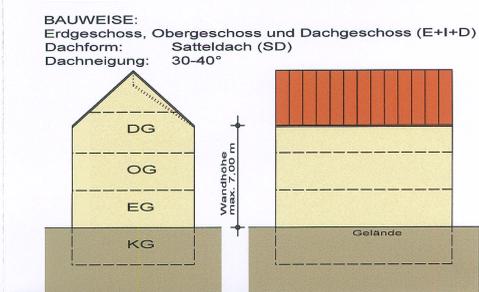
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200



SCHEMASCHNITTE M 1 : 200



SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

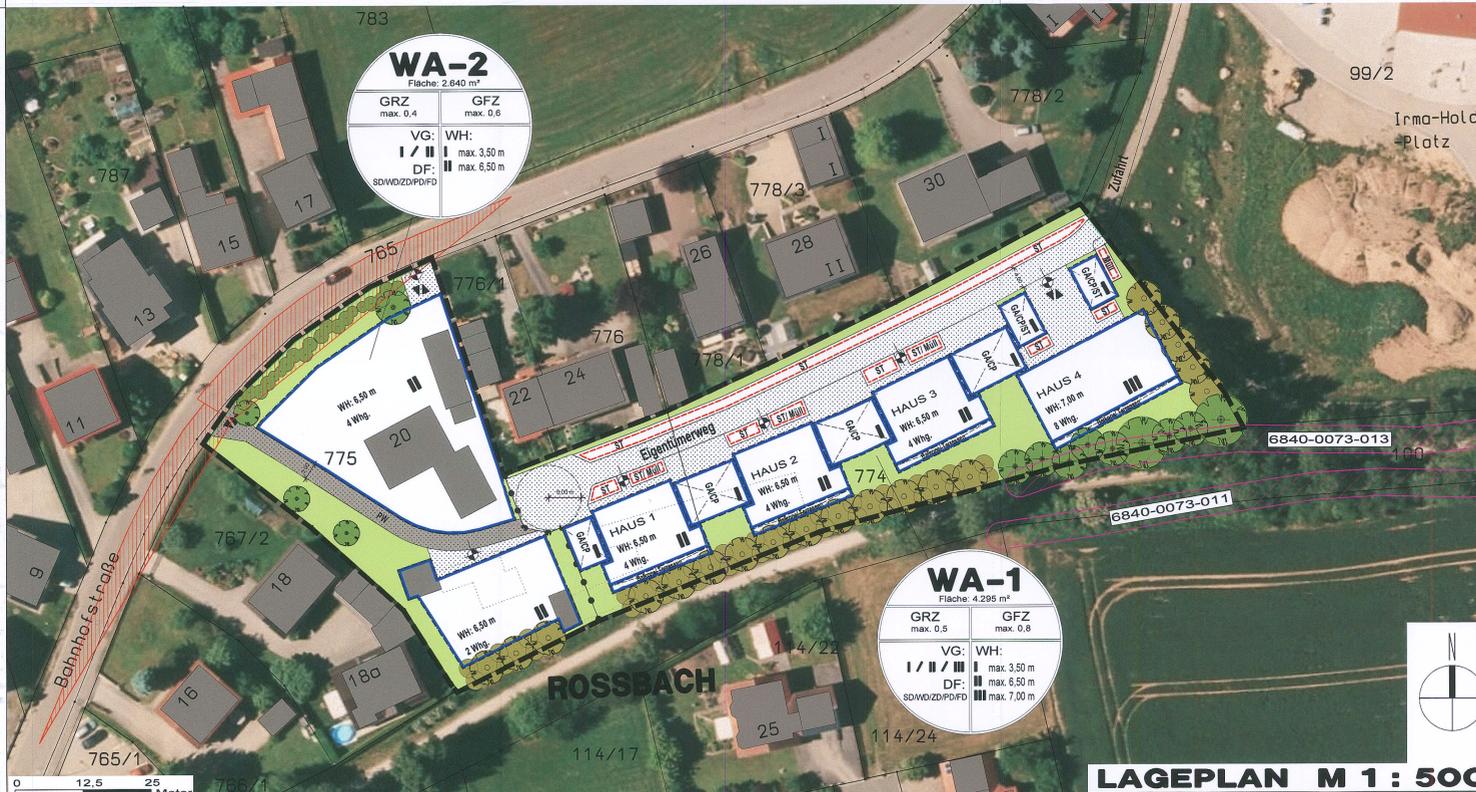


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- List of planar regulations including:
- Einzelgehölz - zu pflanzen
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - zu pflanzen
- Einzelgehölz - bestehend
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - bestehend
- Einzelgehölz - zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Grundstücksgrenze - geplant
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
- Privatweg - geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN

- 8 - Bestandteile des Satzung
9 - Inkrafttreten



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- List of planar regulations including:
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Baubestand
- Baubestand - entfällt
- Biotop
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Grundstücksgrenze - geplant
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
- Privatweg - geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone

PLANLICHE HINWEISE

- List of planar regulations including:
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Baubestand
- Baubestand - entfällt
- Biotop
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Grundstücksgrenze - geplant
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
- Privatweg - geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN

- 10 - Bestandteile des Satzung
11 - Inkrafttreten

PLANLICHE HINWEISE

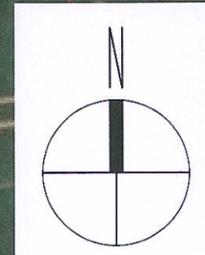
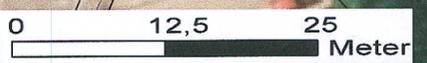
- List of planar regulations including:
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Baubestand
- Baubestand - entfällt
- Biotop
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Grundstücksgrenze - geplant
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
- Privatweg - geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone

WA-2
Fläche: 2.640 m²

GRZ max. 0,4	GFZ max. 0,6
VG: I / II	WH: I max. 3,50 m II max. 6,50 m
DF: SD/WD/ZD/PD/FD	

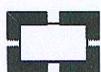
WA-1
Fläche: 4.295 m²

GRZ max. 0,5	GFZ max. 0,8
VG: I / II / III	WH: I max. 3,50 m II max. 6,50 m III max. 7,00 m
DF: SD/WD/ZD/PD/FD	



LAGEPLAN M 1 : 500

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- I max. 1 Vollgeschoss zulässig
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen

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



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Baugrenze: Nur für Garagen/ Carports/ Stellplätze



Baugrenze: Nur für Terrassen, Balkone sowie deren Überdachungen



Baufläche für private Stellplätze und Nebengebäude

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Private Verkehrsflächen

nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt/ Ausfahrt



Einzelgehölz - zu pflanzen



Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - zu pflanzen



Einzelgehölz - bestehend



Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - bestehend



Einzelgehölz- zu erhalten

Sonstige Planzeichen

GA/CP/NG Garagen/ Carports/ Nebengebäude



Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung



Grundstücksgrenze - geplant



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der
Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

PW

Privatweg - geplant



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)



Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Vollgeschosse (VG)/ Dachform (DF)
5. Wandhöhe (WH) (Hauptgebäude)

PLANLICHE HINWEISE

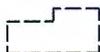
586 Flurnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Baubestand



Baubestand - entfällt



Biotop, (Biotopkartierung Bayern Flachland)
(nachrichtliche Übernahme)

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE IM WA

BAUTYP A:

BAUWEISE:

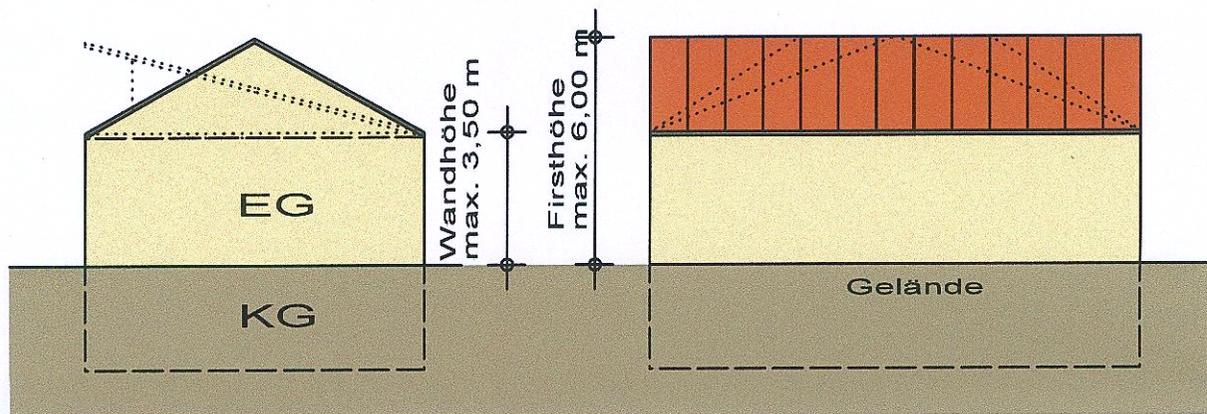
Erdgeschoss (E)

Dachform:

Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Zeltdach (ZD), Pultdach (PD)
Flachdach (FD)

Dachneigung:

bei SD, WD, ZD 15-25°
bei PD max. 15°



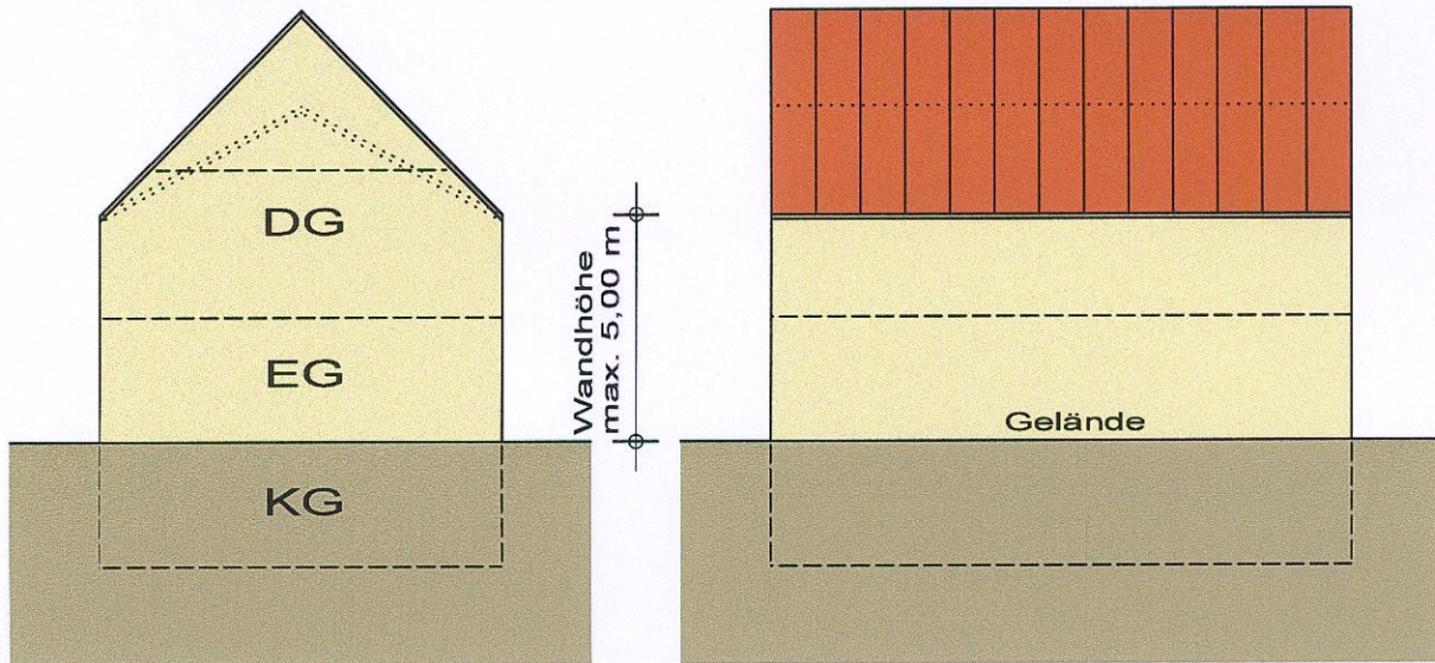
BAUTYP B:

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 30-40°



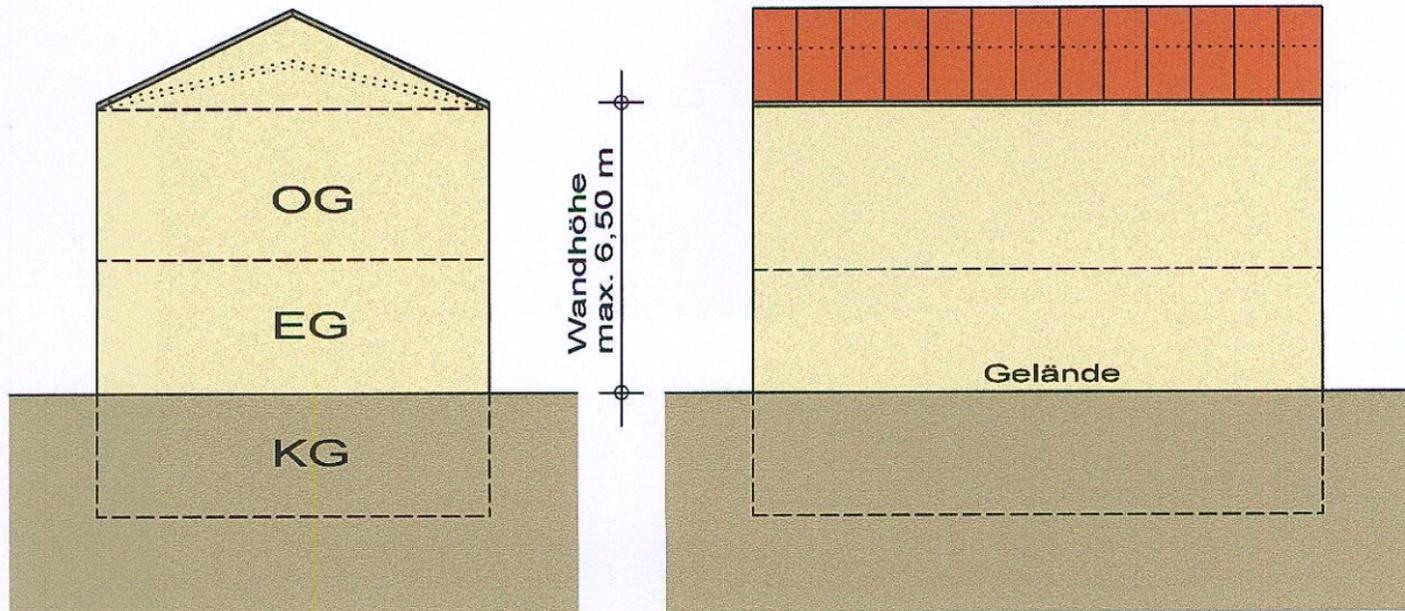
BAUTYP C:

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: 12-25°



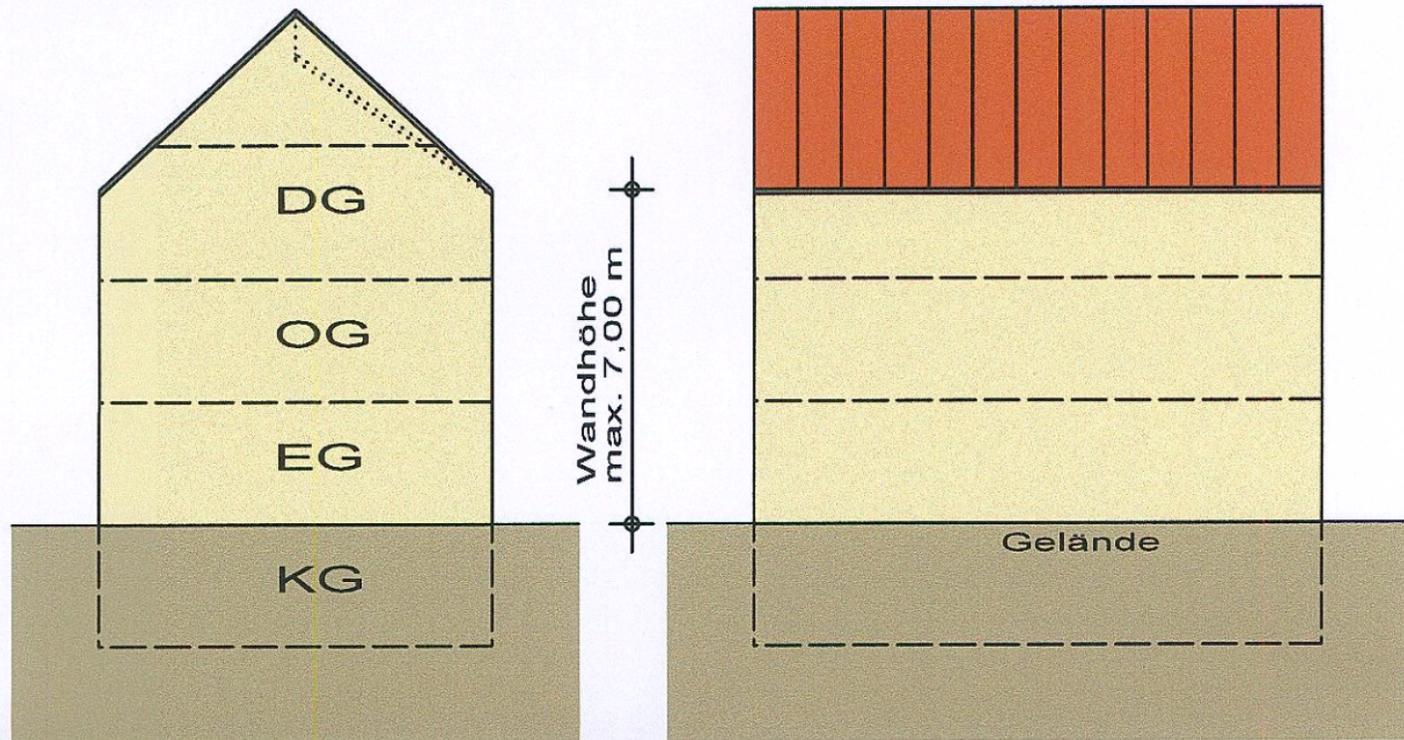
BAUTYP D:

BAUWEISE:

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 30-40°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-1	max. 0,5	max. 0,8
WA-2	max. 0,4	max. 0,6

Hinweis nach §19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche im WA-1 darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,7 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)
Kellergaragen sind unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss (E) - WA-1 Haus 1-4, WA-2 Nord und Süd

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp B: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
- WA-1 Haus 1-4, WA-2 Nord und Süd

Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
- WA-1 Haus 1-4, WA-2 Nord und Süd

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bautyp D: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
- WA-1 Haus 4

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max. 3,00 m
Wohngebäude:	
Bautyp A:	max. 3,50 m
Bautyp B:	max. 5,00 m
Bautyp C:	max. 6,50 m
Bautyp D:	max. 7,00 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FOK-Erdgeschoss), orientiert sich jeweils mittig zur Verkehrserschließung und ist auf folgende Höhen zu legen:

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
WA-1-Haus 1	566,00 m ü. N.N.
WA-1-Haus 2	566,00 m ü. N.N.
WA-1-Haus 3	565,50 m ü. N.N.
WA-1-Haus 4	565,00 m ü. N.N.
WA-2-Süd Einzelhaus	566,00 m ü. N.N.
WA-2-Nord Einzelhaus	565,00 m ü. N.N.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

3

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig.

4

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1

Private Verkehrsflächen

4.1.1

Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

4.2

Abstandsflächen

Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.

Hinweis:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind dabei zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.

5

FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

Die Gebäude sind jedoch mit Ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.

6

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m ²
WA-1	4.200
WA-2	2.600

ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnungen (Whg)
WA-1 Einzelhaus - Haus 1-3	max. 4 Wohnungen je Wohngebäude
WA-1 Einzelhaus - Haus 4	max. 8 Wohnungen je Wohngebäude
WA-2 Süd Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
WA-2 Nord Einzelhaus	max. 4 Wohnungen je Wohngebäude

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD) Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei Bautyp B/D: max. 35° bei Bautyp A/C: max. 25°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun, anthrazit Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m,
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude

Bautyp A

Dachform:	Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD) Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei SD/ WD/ ZD 15 - 25° bei PD max. 15°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun, anthrazit Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig, Die Summe der Zwerch-/Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig.

Bautyp B/D:

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	30° - 40°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun, anthrazit Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	zulässig ab 32° als Giebel- oder Schleppegauen; Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig, Die Summe der Zwerch-/Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig.

Bautyp C:

Dachform:	Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeldach (ZD)
Dachneigung:	12° - 25°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun, anthrazit Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

8.3 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune; zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein, Sichtbeton oder Gabionen zulässig;
Höhe der Einfriedung:	max. 1,50 m über fertigem Gelände; An der nördlichen Grenze des WA-1 ist eine Sichtschutzanlage bis 1,50 m zulässig;
Sockel:	nur entlang der nördlichen Grenze des WA-1 zulässig, ansonsten unzulässig;

8.4 Gestaltung des Geländes

8.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig, max. jedoch bis 1,00 m. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

8.4.2 Stützmauern

Stützmauern (auch in Form von Trockenmauern) im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern an der nördlichen Grenze entlang des Eigentümerweges zulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK – Erdgeschoss.

8.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltegräben oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung). Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

B) GRÜNNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

11 PFLANZMASSNAHMEN

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Lageplan festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Die Gehölze innerhalb des Biotops sind uneingeschränkt zu erhalten.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

14.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
* Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

* diese Gehölze sind nur für die Verwendung in Gewässernähe geeignet.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECH T / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhalte mulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumbedampf) wird angeraten.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.12.2018 bis 04.01.2019 statt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Rossbach - Am Leonhardweg" in der Fassung vom 31.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2019 bis 28.03.2019 öffentlich ausgelegt.

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Rossbach - Am Leonhardweg" in der Fassung vom 17.04.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.05.2019 bis 20.05.2019 öffentlich ausgelegt.

5

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rossbach - Am Leonhardweg" wurde mit Beschluss vom 29.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 29.05.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 13. JUNI 2019


.....
Hugo Bailer
1. Bürgermeister
Erster Bürgermeister

6

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wald, den 13. JUNI 2019


.....
Hugo Bailer
1. Bürgermeister
Erster Bürgermeister

7

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rossbach - Am Leonhardweg" wurde am 13. JUNI 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Rossbach - Am Leonhardweg" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 13. JUNI 2019


.....
Hugo Bailer
1. Bürgermeister
Erster Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde Wald

erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I)) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Rossbach - Am Leonhard weg“ als **S a t z u n g**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 29.05.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.