

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 BauVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - 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 BauVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauVO
Einzelhaus (Parzellen 2 - 10, 12 - 15, 18 - 30)	max. 0,4	max. 0,6
Doppelhaushälfte (Parzellen 16 - 17, 31 - 34)	max. 0,4	max. 0,6
Einzelhaus (Parzellen 1, 11)	max. 0,5	max. 0,8
Einzelhaus (Parzellen 35 - 37)	max. 0,5	max. 1,0
Hausgruppe (Parzellen 38 - 40)	max. 0,6	max. 1,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Wohngebäude

- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise: **BauTyp A:** Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzelle 1-34
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
BauTyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1) - Parzelle 1-34
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: **BauTyp C:** Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)
Parzelle 35 - 40

2.2.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Anbauten

max. 1 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

- Wohngebäude: **BauTyp A:** max. 4,80 m
BauTyp B: max. 6,50 m
BauTyp C: max. 7,50 m
- Garagen/Carports:
Anbauten: max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO: max. 4,00 m
max. 2,50 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 BauVO)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße.
Eine Höhenänderung ist bis 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Hauptgebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO
Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO
Eine Grenzbebauung entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist bis max. 9 m Länge zulässig.

SCHEMASCHNITTE:

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

M 1 : 200

EINZELHAUS / MEHRFAMILIENHAUS / DOPPELHAUS

Bauweise alternativ wählbar zwischen BauTyp A und B

BAUTYP A:

Einzelhaus: Parzellen 2-10, 12-15, 18-30
Mehrfamilienhaus: Parzellen 1 und 11
Doppelhaus: Parzellen 16, 17, 31-34

BAUTYP B:

Einzelhaus: Parzellen 2-10, 12-15, 18-30
Mehrfamilienhaus: Parzellen 1 und 11
Doppelhaus: Parzellen 16, 17, 31-34

HAUSGRUPPE

BAUTYP C:

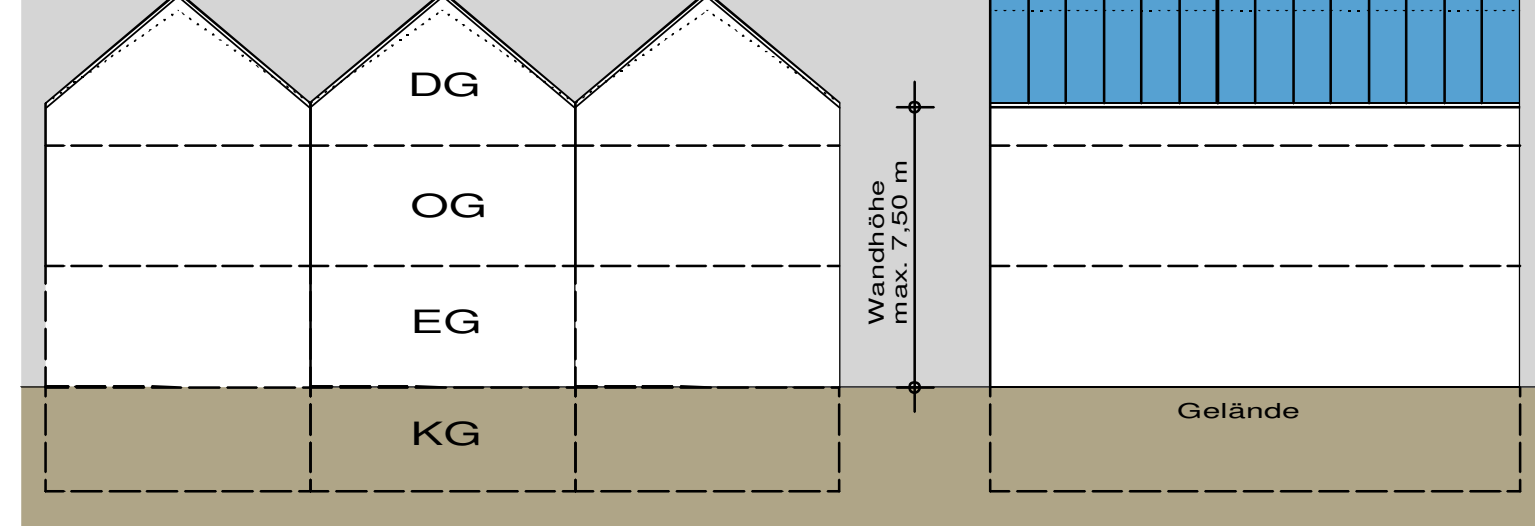
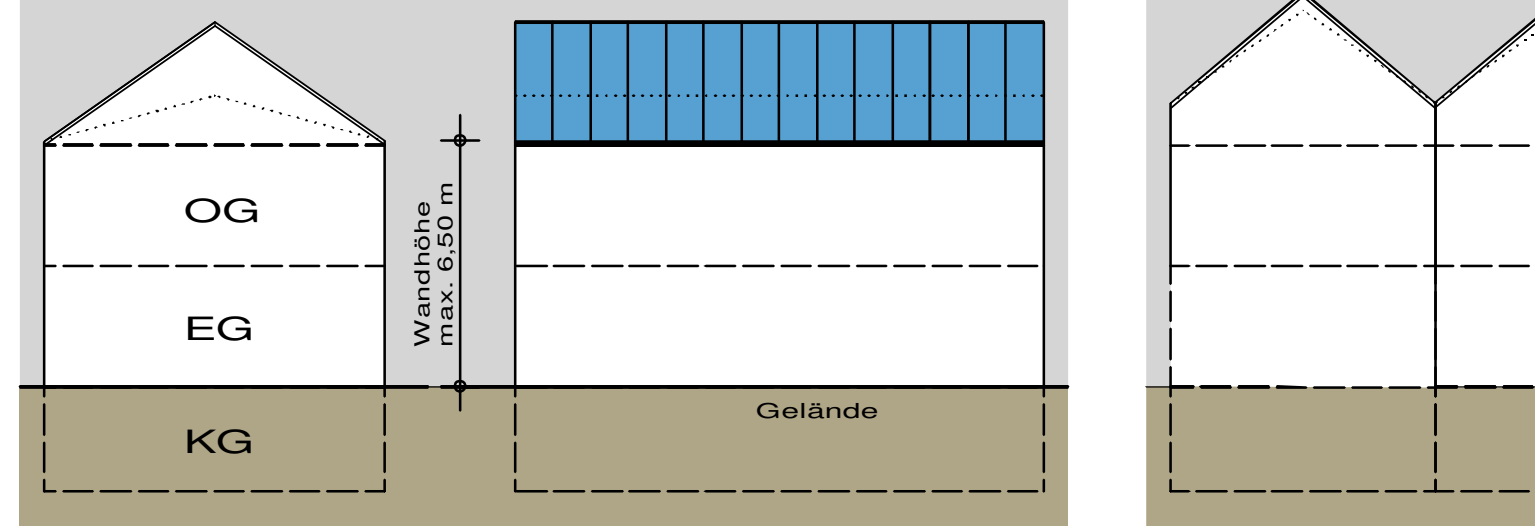
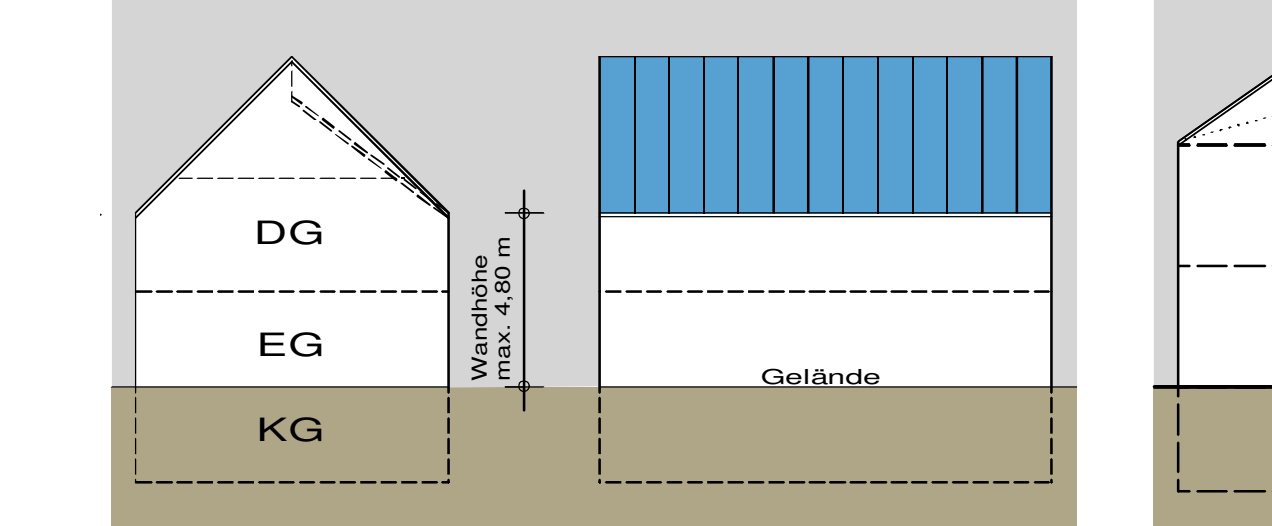
Parzellen 38-40

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 15-35°

BAUWEISE:

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35-40°



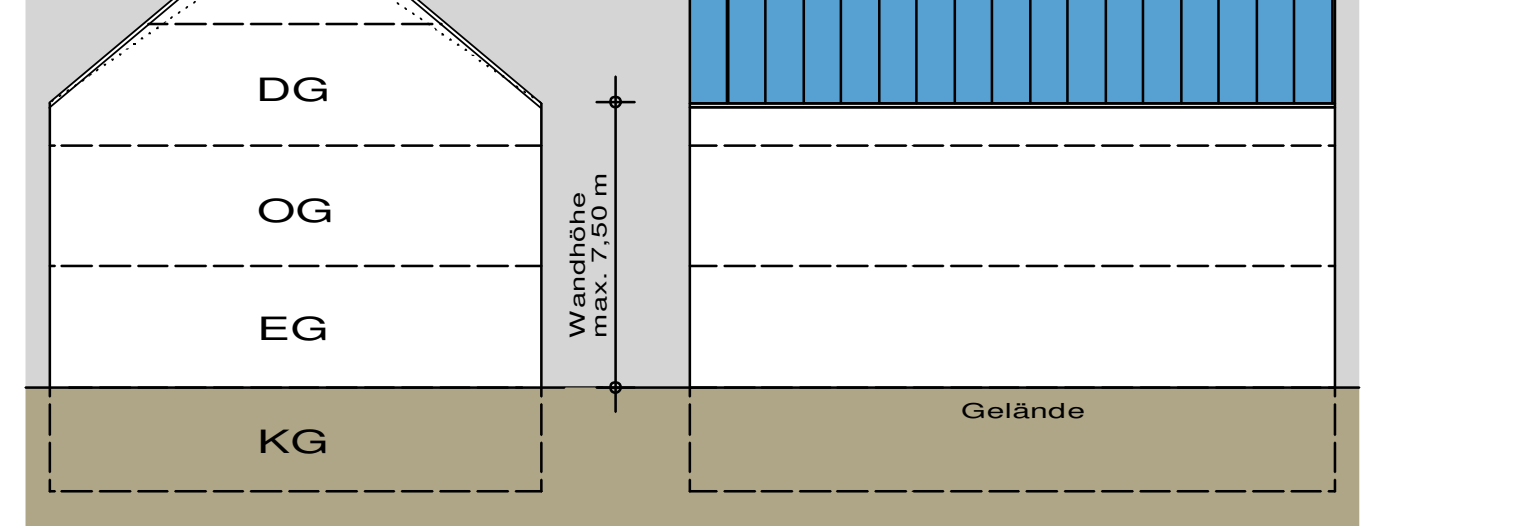
MEHRFAMILIENHAUS

BAUTYP C:

Parzellen 35-37

BAUWEISE:

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35-40°



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Wohngebäude

BauTyp A:

- Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: zulässig Giebel- oder Schlegelpuppen als Einzelgipfel; aneinandergerichte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwisch-/Standlege: Breite: max. 1,5 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

BauTyp B:

- Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)
Dachneigung: 15° - 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig Giebel- oder Schlegelpuppen als Einzelgipfel; aneinandergerichte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwisch-/Standlege: Breite: max. 1,5 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

BauTyp C:

- Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 15° - 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig Giebel- oder Schlegelpuppen als Einzelgipfel; aneinandergerichte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwisch-/Standlege: Breite: max. 1,5 der Gebäudelänge
Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

9.1.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Anbauten

Dachform:

BauTyp A:

Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

BauTyp B:

Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

BauTyp C:

Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung:

12° - 24°

Dachdeckung:

Ortgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten:

Zwisch-/Standlege:

unzulässig

9.2 Einfriedungen

Art und Ausführung:

Holzlatenzäun, Metallzaun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecke)

Steingitterkörbe (Gabionen) sind nicht zulässig

max. 1,80 m ab fertigem Gelände

unzulässig

9.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietrand sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37

WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich

des abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgt.

Im Bauvertrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Sonstige Flächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zufahrten, Zugfahrten, Stellplätze, Aufenthalten und Einfriedungen zulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfülltes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. a.).
12 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Sträßengrün
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Bei Gehözen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den dort festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume 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, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angelegene 200 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

12.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen

Ortsrandgrün
Zur Begrünung des Ortsrandes sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Bei Gehözen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayernische Hügel- und Flatterregion zu verwenden.

13 PFLIEGEARBEITEN

13.1 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzuführen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

13.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Mitte bis Ende Juli der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Dabei sind insektenschonende Mäher (z.B. Balkenmäher) zu verwenden. Das Mägut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
Sollten im Bereich der Flächen für Niederschlagswasser Fauchflächen mit oder ohne Vegetation entstehen, so ist deren Pflege/Bebearbeitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonen Pflanzmaterial zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

- Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Flächengruppe: vHl, 250-300
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Quercus robur
Tilia cordata
und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

- Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHl, 200-250 (Nächste Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
sowie regionaltypische Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten, und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.4 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.5 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.6 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.7 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.8 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.9 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.10 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.11 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.12 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.13 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.14 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.15 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.16 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.17 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.18 Sträucher

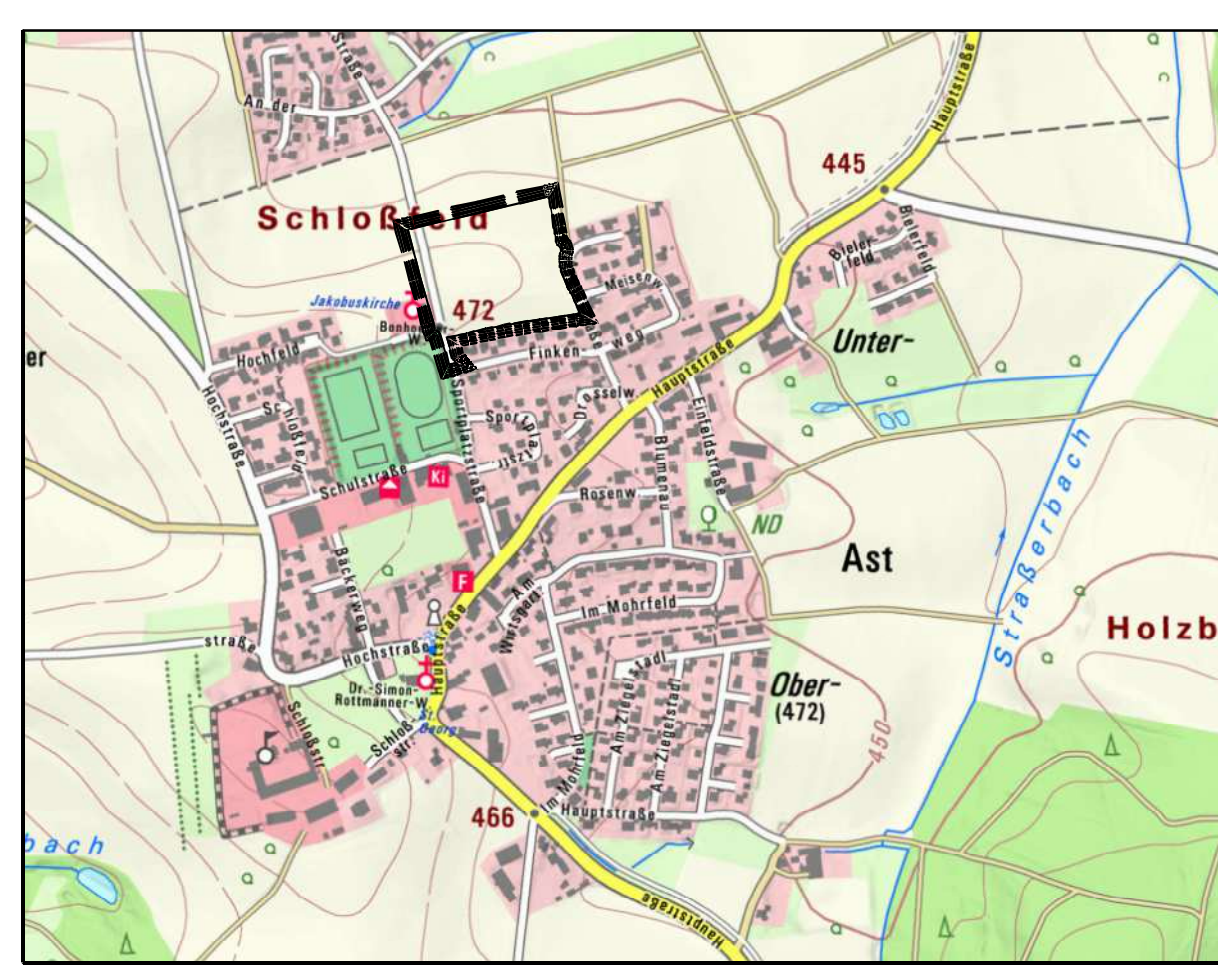
- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

14.19 Sträucher

- Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Wildrosen und Beerensträucher
und vergleichbare Arten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

nicht maßstäblich



Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebietsplan © Bayerische Vermessungsverwaltung