

## 1. Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird in allen Teilflächen gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf IV festgesetzt.

### 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

~~Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.~~

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Vorgaben über Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

### 1.4. Nebenanlagen

~~Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig.~~

### 1.5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, sowie nur mit schalldämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

Folgende Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung (Spalte allgemeines Wohngebiet) sind einzuhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Flyer Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft

1.6. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

a) Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen WA max. 0,4 m bezogen auf die angrenzende Straße, über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

b) Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

Zulässige Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude bei Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH max.) von 6,9 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH max.), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13,95 m festgesetzt.

Für das WA gilt:

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) im Geltungsbereich getroffen.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

c) Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches, sowie an den zukünftigen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Stützwände sind entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeänderungen bis zu einer Höhe von +/- 1,5 m zulässig. ~~Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach der Bayer-Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.~~

d) Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Stand- sowie Zwerchgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und –gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

e) Dächer

In den Teilflächen ist nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Dachform und die genannten Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei den Hauptgebäuden nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben rotbraun oder grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

f) Dachaufbauten und Querbauten

Im Geltungsbereich sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer Länge von maximal 75 % der Hauptgebäuelänge zulässig.

Dachgauben müssen an Ihrem höchsten Punkt mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,50 m zu den Ortgängen aufweisen und an ihrem höchsten Punkt mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

g) Firstrichtungen

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Richtungen der Hauptfirste der Hauptgebäude sind bindend.  
~~Eine Abweichung um bis zu 10° kann zu gelassen werden.~~

h) Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände  
Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

i) Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

~~Anzahl der notwendigen Stellplätze nach Art. 47 BayBO i. V. mit Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung~~  
Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des Art. 57 BayBO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, unter Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 BayBO.

~~j) Einfriedungen~~

~~Einfriedungen im Sinne des Art. 57 BayBO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.~~

1.7. Grünordnerische Festsetzungen

a) Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

b) Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen  
Mindestdurchgrünung

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener ~~350~~ 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Stützwände, welche nicht als Trockensteinmauern ausgeführt werden, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

c) Pflanzliste:

Zulässige Gehölzarten und Qualitäten:

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1:

Mindestpflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer

für Pflanzung auf öffentlichen Flächen: Baum I. Ordnung, Hochstamm 3x v., StU 16-18 cm

bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gem. Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus graeca</i>	Pannonische Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2: Obsthöchstämme, Mindestqualität: , StU 8 - 10 cm

Äpfel: Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel

Birnen: Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen: Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3: Sträucher, Mindestqualität mind. 2 x v., mind. 60/100 cm Höhe

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana*</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus*</i>	Wasser-Schneeball

\* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018, November 2006

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.