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:
- 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 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA – Parzellen 1-50, 56, 58-62	max. 0,35	max. 0,5
WA – Parzellen 51-55	max. 0,35	max. 0,35
WA – Parzelle 57	max. 0,35	max. 0,7

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E) - Parzellen 01-62
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Bautyp B: Erdgeschoss (E) – Parzellen 51-55
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Parzellen 1-50, 56, 58-62
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
- Parzellen 1-50, 56, 58-62
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
Bautyp C: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
- Parzellen 1-50
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bautyp D: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
- Parzelle 57
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

Hausfluch nach Geländeneigung
Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m im Bereich des Gebäudes zulässig. Hausteile anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenniveellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

2.3.2 Firsthöhe
Wohngebäude: Bautyp A: max. 10,00 m
Bautyp B: max. 10,00 m
Bautyp C: max. 10,00 m
Bautyp D: max. 13,00 m
Bautyp E: max. 6,00 m

Definition:
Die Wandhöhe / Firsthöhe der baulichen Anlagen 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 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Garagen/Carports/Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bzw. eine grenznahe Bebauung bis 9,0 m Länge zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gemgelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehöranlagen. 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
Hinweis:
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

4.1.3 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Wohngebäude
Hinsichtlich der Abstandflächen wird bei den Parzellen 1-56 die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Bei den Parzellen 57-62 werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).

4.2.2 Nebenanlagen
An der Grundstücksgrenze der Parzellen 1-56 aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.
Bei Grenzbebauung in generell eine maximale Gebäudelänge von 9,00 m zulässig.
Bei den Parzellen 57-62 wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig.

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

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus - Parzellen 1-50	400
Einzelhaus - Parzellen 51-55	550
Einzelhaus - Parzellen 56/57	1.500
Einzelhaus - Parzellen 58-62	450

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

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus - Parzellen 1-50	max. 2 WE je Wohngebäude
Einzelhaus - Parzellen 51-55, 58-62	max. 1 WE je Wohngebäude
Einzelhaus - Parzellen 56	max. 5 WE je Wohngebäude
Einzelhaus - Parzellen 57	max. 10 WE 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: zu Bautyp A/C/D: max. 45°
zu Bautyp B/E: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude
Bautyp A/C/D
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: 35 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
zulässig als Gieber- oder Schleppgauben in Form von Einzelgauben;
Ansetzungshöhe der Dachgauben: turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD)/ - auch höhenversetzt/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°
bei PD max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachfläche zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

8.2 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

8.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung:
Holzlattenzaun/ Metallzaun;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzlattenzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
Zaunhöhe: - straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:
max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig;

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 1,25 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingittertkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen 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 wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

9 RÜCKHALTUNG VON 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, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

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

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren 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.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

12 PFLANZMASSNAHMEN

12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, 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 16.2 und 16.3 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, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 16.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich des Spielplatzes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

12.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.
Straßenraum:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Öffentliche Grünflächen
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß der Artenliste 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich des öffentlichen Spielplatzes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei Bauliichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in unbebauten 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 Höhe, bei Flächenbelastung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit fließwerzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine) als Gründungs anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landrasamt Kelheim 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 NACHBARSCHAFTSRECHT / 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
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Gefahrlos Grundwasser ansickernd 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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserableitung hat nach DIN 1986 ff 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.
Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) 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 Leitungsträgern 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 einzuhalten.

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 Anliegern 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 Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung 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.

10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserableitung hat nach DIN 1986 ff 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.
Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) 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 Leitungsträgern 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 einzuhalten.

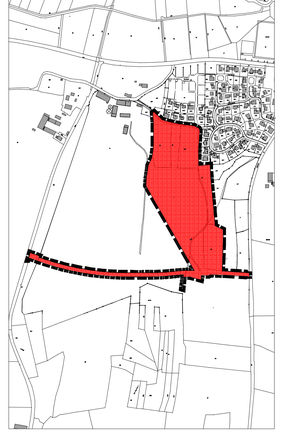
8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Anliegern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16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

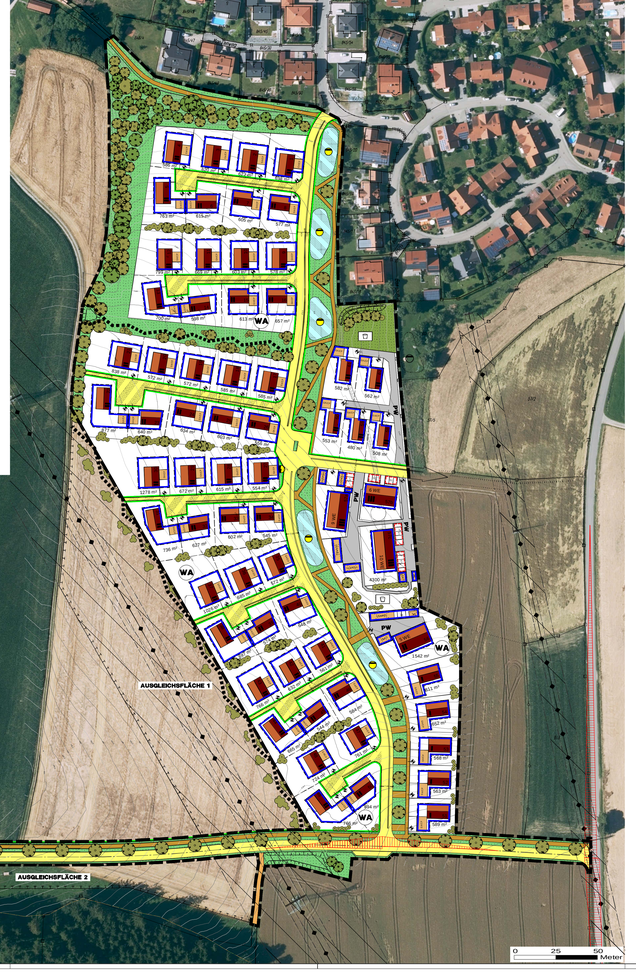
9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung 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.

10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserableitung hat nach DIN 1986 ff 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.
Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1 : 5.000





LAGEPLAN M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 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. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baugrenze: Nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Stellplätze Bei Garagen, Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - geplant (Fahrbahn)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - geplant Anliegerstraße
- Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg - geplant
- 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.
- PW Privatweg - geplant
- Private Verkehrsflächen
  nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
- Wirtschaftsweg, beschränkt öffentlich - geplant
- Einfahrt Garagen/ Carports
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Grünweg - Ausführung als wassergebundene Wegedecke

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulden
- Trafostation - geplant
- 110-kV-Bahnstromleitung/ 20-kV-Mittelspannungsleitung
- 8 m / 30 m Schutzkorridor Freileitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - geplant/ bestehend Wiesenflächen zur Gliederung des Baugebietes mit Pflanzgebot
- Öffentliche Grünfläche - geplant Kinderspielplatz

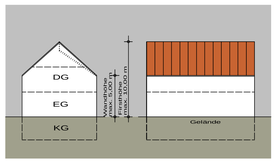
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz - bestehend
- Einzelgehölz - geplant
- Gehölzgruppen (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes

PLANLICHE HINWEISE

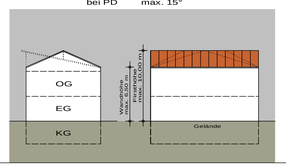
586 Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Baubestand
159 Höhenlinie
Regenrückhaltebecken (RRB)
Einzelbaum - bestehend
110-kV-Bahnstromleitung/ 20-kV-Mittelspannungsleitung
8 m / 30 m Schutzkorridor Freileitung

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BAUTYP A:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzellen 1-50, 56, 58-62
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt
Dachneigung: 35-45°



BAUTYP B:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) - Parzellen 1-50, 56, 58-62
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt
Walmdach (WD), Zeltdach (ZD),
Pultdach (PD), Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD, WD, ZD max. 30°
bei PD max. 15°

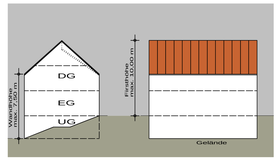


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

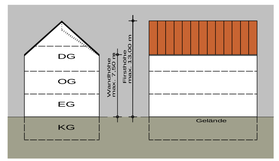
Sonstige Planzeichen
- STG/GPG Stellplätze/ Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Geplante Bebauung
- Grundstücksgrenze - geplant
- 6 Parzellennummer (Beispiel)
- 775 m² Parzellengröße (Beispiel)
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
- Böschung - geplant

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

BAUTYP C:
BAUWEISE:
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) - Parzelle 1-50, 56
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt
Dachneigung: 35-45°



BAUTYP D:
BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) - Parzelle 57
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt
Dachneigung: 35-45°


DG
OG
EG
KG
Wandhöhe max.