

Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	vorgeschriebene Firstrichtung
	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	zulässig sind nur Einzelhäuser
	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
	maximal zulässige Wandhöhe in m
	maximal zulässige Firsthöhe in m
	zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach
	zulässige Dachneigung in Grad
	Erhalt von Bäumen Wuchsklasse I
	Erhalt von Hecken

Zeichnerische Hinweise

	rechtskräftiger Bebauungsplan "Sonnenhang - Teil 2",
	rechtskräftiger Bebauungsplan "Sonnenhang - Teil 2", i.d.F. der 3. Änderung
	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Flurnummern
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Bebauung
	Baum Entfall
	Bemaßung

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Für die maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für die maximal zulässige Firsthöhe gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante des Firstes.
Als jeweiliger unterer Bezugspunkt gilt sowohl für Wandhöhe als auch Firsthöhe das natürliche Gelände gemessen in der Mitte der felseitigen Gebäudeaußenwand.

3. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

Garagen und Carports sowie Gartengerätehäuser mit mehr als 6 m² Grundfläche sind stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Gebäude und Garagen in Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung angelehen.

Die Dächer von Garagen sind entweder in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flach- oder begrüntes Pultdach mit max. 10° Neigung zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 0,5 m, gemessen von der Hinterkante der Straßenverkehrsfläche, anzulegen, der von der Straßenverkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Der Stauraum kann auf die Stellfläche nicht angerechnet werden.
Bei Carports beträgt die Mindesttiefe des Stauraums 3,0 m.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,80 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Zusätzlich sind Abgrabungen auf der Bergseite des Wohngebäudes bis 1,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Im Bereich der zulässigen Abgrabung bis 1,50 m sind auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen.

6. Dachgestaltung

Die geneigten Dächer sind als matte Tonziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen.

Dachflächen dürfen allseitig, maximal 0,5 m von der Wandfläche gemessen, überstehen. Ortsfremde und glänzende Materialien sind unzulässig.

Solarmodule sind an den Hauptgebäuden parallel zur Dachfläche auszuführen.

Aufbauten oder Einschnitte in die Dachfläche dürfen insgesamt max. 30% der Firstlänge ausmachen.

7. Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in gedeckten Farbtönen auszuführen und / oder mit mittel- bis dunkelbrauen Holzflächen zu versehen. Bei Holzverkleidungen sind auch weiße und graue Flächen zulässig. Die Sockelflächen sind farblich abzusetzen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind an den Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,0 m zulässig, wobei die zulässige Höhe der Sockelmauer straßenseitig maximal 0,5 m beträgt. Die Verwendung von Maschendraht ist an der Straßenseite unzulässig.

Die zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen an den anderen Grundstücksgrenzen beträgt 1,20 m. Die Einfriedungen sind an den straßenabgewandten Seiten sockellost auszuführen um Kleintieren den Durchschlupf zu gewähren. Maschendrahtzäune sind hier zulässig, sie sind stets zu hinterpflanzen.

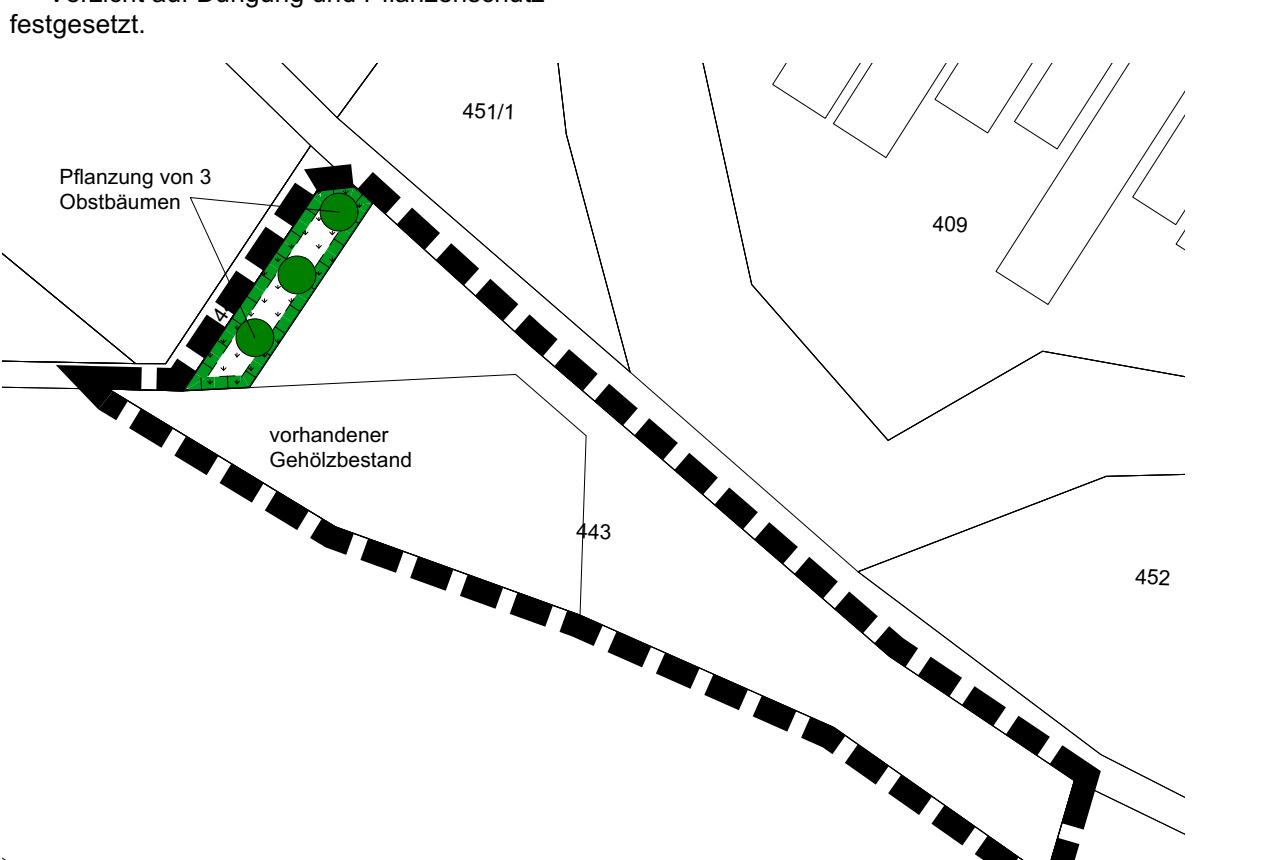
Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind als Einfriedung unzulässig.

9. Grünordnung

9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 b BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme für den Änderungsbereich wird eine 223 m² große Teilläche des Grundstücks Fl.Nr. 443 mit:

- der Pflanzung von 3 Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche) in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen (Wildbirnen, Speierling, Vogelkirsche) als Hochstämme: Hochstamm, 3 x v., STU 12 14) unter Berücksichtigung eines Abstands von 4 m zur Grundstücksgrenze und von ca. 10 m zueinander und
- einer Landschaftsrasenansaat mit einer artenreichen Wiesenmischung (RSM 8.1 Variante 1 mit Kräutern) und extensive Pflege mit ein- bis zweimaliger Mahd mit Entfernen des Mähguts sowie Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz festgesetzt.



Lage des Flurstücks Fl.Nr. 443 (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, M 1:1.000)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Baugrundstück in der Änderungsfläche zugeordnet.

Anzupflanzende Obstbäume

Landschaftsrasenansaat

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 b BauGB)

Die Hecken an der Westseite von Fl.Nr. 2898/20 werden als zum Erhalt festgesetzt.
Der westliche Walnussbaum auf Fl.Nr. 2898/20 wird zum Erhalt festgesetzt.

9.3 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

Die Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit inkl. Fertigstellungspflege herzustellen.

Sämtliche Pflanzungen einschl. der zum Erhalt festgesetzten Gehölze incl. Walnuss sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (Einzelbäume sowie über 10 % Ausfall der Hecken) ist auch in einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserablaufsfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdrückenden offenporigen Belägen (Rasentüpfel, Drainage, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig.

Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

Auch dauerhafte reine Folienabdeckungen zur Überdeckung der Bodenoberfläche sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

11. Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen ist sicherzustellen, dass entweder durch eine lärmabschutzierte Rechtschreibung die notwendigen Lüftungsfenster von Aufenthalts- bzw. Schlafräumen auf der von der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden oder Fenster in Richtung der Schallquelle mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Als schallabgewandte Seite gelten die Außenwände auf der Nord- und Ostseite.

Für Aufenthalträume an der Süd- und Westfassade/-seite ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB in Aufenthalträumen von Wohnungen bzw. 35 dB in Büraumräumen erforderlich.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereift die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten bereit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

2. Bodenschutz

Auf mögliche Bodenbelastungen wird hingewiesen. Auf die einschlägigen Vorschriften zur Behandlung von Boden und zum Bodenschutz wird verwiesen (Bundesbodenschutzgesetz; Bundesbodenschutzverordnung).

3. Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzzstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bauimpfanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des Weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

4. Gehölzproduktion

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden (Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

5. Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schutzwasser zu beseitigen. Es sollte in Zisternen gespeichert werden, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

Überschüssiges Niederschlagswasser sollte in das Grundwasser versickern.

Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

<h3