

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEN. FASSUNG STAND 16.05.2012

ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN SONTHEIMER WEGFELD MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) gemäß § 4 und 5 BauNVO festgesetzt.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt. Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe 3.2), von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe 3.3) sowie die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite (siehe 6.1) sind zusätzlich einzuhalten.
 - Die Angabe der Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (siehe Planzeichnung) dient als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
 - Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung maximal zweigeschoßige Gebäude zulässig sind. Bei eingeschösigⁿ Gebäuden darf das Dachgeschoß ein Vollgeschoß nach DIN sein (I + D). Bei zweigeschoßigen Gebäuden (II) und zweigeschoßigen Gebäuden mit Dachgeschoß (II (+D)) darf das DG kein Vollgeschoß sein (siehe 6.3 und Schnitt Anlage 7.1). Gleichzeitig darf die max. Höhe der baulichen Anlage (siehe 6.3) nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Bauweise / Abstandsflächen

Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden. Die Gebäude 2 und 12 sowie die Gebäude im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes dürfen auch als Doppelhäuser errichtet werden.

In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO müssen Garagen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.

Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) darf bei Flach- oder Putzdächern durch zuvor angeordnete Carports um max. 2 m überschritten werden.

Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand zum Nachbargrundstück an der Traufe max. 20 cm inkl. Dachrinne, am Giebel max. 10 cm betragen.

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Offene Carports können im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

HINWEISE

GEN. FASSUNG STAND 16.05.2012

ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN SONTHEIMER WEGFELD MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

- IMMISSIONEN**

Im Osten des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht aufschlebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

Im Westen des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Besonders bei den unmittelbar angrenzenden Gebäuden, die sich im als Dorfgebiet festgesetzten Bereich befinden, sind die mit den in Dorfgebieten zulässigen Betrieben verbundenen Störungen hinzunehmen.
- BAUGEBOT**

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltflächen ein Baugebot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.
- GEBÄUDEGESTALTUNG**

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Schneidet eine Satteldachgarage als Wiederkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden.

Als Ziegel sollten nur naturrote kleinformatige Dachziegel bzw. rote Beton-dachsteine verwendet werden.

Wenn eine großflächige Solaranlage eingebaut wird, könnten die Ziegel farblich angepasst werden (anthrazit).

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrisgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich.

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.
- SCHNURGERÜST**

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cataricta
Sai-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Welliger Schneeball	Viburnum lantana
Mindestpflanzgröße: vStr.	100-150

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierblümen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
 - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Bunt- und weißblaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBG Art. 47ff:
 - 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Höhe
 - 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Höhe

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

Sockelmauern sollten vermieden werden.

10. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke bei den Einmündungen der Wohnstraße in die Sontheimer Straße und den Nordweg sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsichtweite mit einer Länge von 60 m konstruiert. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehend Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt, bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich.

Die zukünftige Stromversorgung erfolgt aus der Transformatorstation Nr. 572 „Sontheimer Str.“ Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluß (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

- Baugrenzen**

Überbaubare Grundstücksflächen werden im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO als Maximalwerte zu verstehen. Die unter 6.1 festgelegte Gebäudebreite darf dabei nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudeseite durch Putzdach-Anbauten (siehe 6.1) um max. 3 m oder durch einen Wiederkehr (siehe 6.1) um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Baugrenzen bzw. deren Überschreitungen (s. o.) können nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

3.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind auch Wohn- oder Büroräume mit max. 40 m² Nutzfläche zulässig, wenn die nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m² außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung).

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

Bei Waln- und Zeldächern kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden.

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzelhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Haushöflte.

5. GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Eine öffentliche Grünflächen wird im Bereich der nördlichen Straßenverschwenkung festgesetzt (siehe Planzeichnung).

5.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 8 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sowie der öffentlichen Grünfläche sind analog zur Pflandarstellung hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu

6. SICHERUNG UND Versetzung von Vermessungszeichen

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

7. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

8. GRÜNDORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 5.2 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial):

Bäume 1. Wuchsordnung	
Berg-, Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winter-, Sommer-Linde	Tilia cordata, T. platyphyllos
Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch	3xv. 14-16

Bäume 2. Wuchsordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mindestpflanzgröße: Hochstamm	3xv. 12-14

Obstbäume	
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis
sowie weitere heimische Obstsorten	
Mindestpflanzgröße: Hochstamm	10-12

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher	
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pflaflenhütchen	Euconymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehdom	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina

11. REGENWASSER / GRUNDWASSER / HOCHWASSER

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zum größten Teil über ein Sickerbecken in der öffentlichen Grünfläche versickert, das im nördlichen Straßenbereich anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal im Nordweg eingeleitet, im südlichen Bereich anfallendes Regenwasser in den Regenwasserkanal in der Sontheimer Straße.

Bei der Versickerung von privatem Niederschlagswasser ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone (oberflächennahe Versickerungsanlagen, z.B. Muldenrigolenversickerung) vorzuziehen.

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.)

Regenwasser von Garagenzufahrten und Hauszugängen darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.

Das Ableiten des Oberflächenwassers auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch eine Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird bei niedrigen Grundwasserflurabständen hingewiesen auf

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftragsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl)
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel

Aufgrund des geringen Abstands zwischen dem Überschwemmungsgebiet bei Ablauf eines 100-jährlichen Hochwasserabflusses (HQ₁₀₀) an der Schwellk und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ₁₀₀) Überschwemmungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

12. REGENERATIVE ENERGIE

Solkollektoren sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

13. BODENENKMÄLER

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausruf nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Pflandarstellung).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Bei den Grundstücken 15 bis 23 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 5 m breiten Zone zur Ortsrandeingrünung folgende Festsetzungen einzuhalten:

Dichte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und 2 der auf dem Grundstück notwendigen Bäume auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Grundstückslänge.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebüdes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum nicht beeinträchtigen.

5.3 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasserdrasilässigen Belägen anzulegen.

5.4 Aufschüttungen, Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Geländeaufschüttungen sind im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau zulässig. Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen, Fußwege und landwirtschaftliche Flächen eben anzuschließen. Am östlichen Ortsrand sind Stützmauern bis max. 30 cm Höhe zulässig. Bei Nachbargrundstücken darf max. auf Straßenhöhe angefüllt werden.

6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

6.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss (außer Zeltdach). Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Putzdach-Anbau (z. B. Wintergarten) darf max. 60 % und ein Wiederkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe 6.3, Dachneigung siehe 6.4).

6.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die max. Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB), bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht übersteigen.

Hauptgebäude I+D:	+ 0,50 m
Hauptgebäude II / II (+D):	+ 0,20 m bei Gebäuden 17, 18, 20 und 21
Garagen:	+ 0,20 m

6.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:

Hauptbaukörper:	I+D	4,3 m ab FFB EG
		„Kniestock“ max. 1,5 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

	II	5,65 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,0 m (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)
	II (+D)	6,1 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,0 m
		„Kniestock“ max. 0,7 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)

Garagen:	I	3,0 m ab FFB EG
Putzdach-Anbauten (6.1):	I	3,0 m ab FFB EG
Wiederkehr (6.1):	I+D	„Kniestock“ max. 2,0 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
		„Kniestock“ max. 0,7 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
Wiederkehr (6.1):	II / II (+D)	„Kniestock“ max. 0,7 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

6.4 Dachform, -neigung, -deckung				
Hauptbaukörper:	I+D	Satteldach	35 - 45 Grad	Ziegel
	II / II (+D)	Satteldach	20 - 30 Grad	Ziegel
		Walmdach	20 - 30 Grad	Ziegel
		Zeltdach	20 - 30 Grad	Ziegel
Garagen:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Satteldach	wie Hauptdach	Ziegel
		Walmdach	wie Hauptdach	Ziegel
		Puttdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach	wie Hauptdach	Ziegel
		Flachdach	Begrünung	
Putzdach-Anbauten (6.1):		Puttdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech, Glas
Wiederkehr (6.1):		Satteldach	wie Hauptdach	Ziegel

Dächer von Garagen und Puttdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebüdes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen können als Wiederkehr auch ins Hauptdach einschneiden. Werden Anbauten nach 6.1 als Wiederkehr ausgebildet, müssen sie die gleiche Traufhöhe und Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen.

Putzdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

- Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern I+D (Dachneigung steiler als 35°) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden. Schieppgäuben dürfen max. 1/4 der Hauslänge erreichen, Satteldachgauben dürfen max. 1,5 m und Dreiecksgauben max. 3,0 m breit sein, wobei die Gesamtlänge aller Gauben 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten darf. Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen max. 1,0 m breit sein, wobei max. 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Formate“ (h größer b) zu verwenden sind.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

6.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 1,0 m betragen.

6.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbönen ausgeführt werden.

7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- Für ein Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen mit max. 40 m² 1 Stellplatz. Ansonsten wird auf Art. 52 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).

- Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus sind als offene Carports auszubilden.

8. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:

Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung	max. 1,00 m hoch
Maschendraht, eingegrünt	max. 1,00 m hoch
Hecke	max. 1,80 m hoch

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, Ausbildung von Stützmauern am östlichen Ortsrand siehe 5.4. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

9. FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Im Süden der öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche festgesetzt, auf der eine Versickerungseinrichtung zum Ableiten des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers zu errichten ist (siehe Planzeichnung).

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Durch die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von 6.590 m² erforderlich bzw. wird entsprechend festgesetzt (vgl. Punkt 2.8.2 der Begründung). Dieser wird vollständig außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erracht und vollumfänglich einer Teilfläche des Grundstückes Fi.-Nr. 1005 (Gmkg. Attenhausen; anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 2,25 ha) zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt. Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen (Umsetzung der entsprechend erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption) hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

- Das Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken nach der Niederschlagswasserfreistellungsordnung NWFreiV zu beseitigen, dazu sind die technischen Regeln zum schadloen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß TREGNW mit DIN 4261 zu beachten.

Außerdem sind das DWA Markblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen (siehe auch Hinweise Punkt 11).