

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEN.FASSUNG STAND 04.07.2017
ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN SONTHEIMER WEGFELD 2
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN entspricht Entwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensmerkmale. Beilage ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. 1b, 2a, 3d, 3b und 4 sowie der Entwurf.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Bereiche des Beherbergungsverwes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbau) und Nr. 5 (Tankstellen) beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 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.

2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen durch min. und max. zulässige Wandhöhen (siehe 6.3).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3a und 4 BauGB)

3.1 Bauweise / Abstandsflächen
Es wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden. Die Gebäude auf den Parzellen 1 und 23 dürfen auch als Doppelhäuser errichtet werden (Zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe 4.1).

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sontheimer Wegfeld 2“ finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3):

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Im Norden, Osten und Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubbewertungen 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 aufschwebende Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

2. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltflächen ein Baugelot nach § 179 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten. Schneidet eine Satteldachgarage als Widerkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden. Dachgäuben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden (sichtbar zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein). Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich. Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

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

5. SCHNURGERÜST

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

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 Abs. 4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

11. SCHMUTZ-, NIEDERSCHLAGS- UND GRUNDWASSER

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in Straßenrinnen gefasst, Straßensinkkänten zugeleitet, nachfolgend mittels Rohrleitungen einem Absetzschacht zugeführt und zentral in einer Rigole im Bereich der öffentlichen Grünfläche versickert. Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC - Spülung usw.). Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Normen zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Der bereits unter geringmächtiger Überdeckung beginnende und im gesamten Baugebiet verbreitete Quartärkies ist für Versickerungszwecke gut geeignet (siehe Baugrunduntersuchung ICP Ingenieurgesellschaft vom 21.04.2017). Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich aus den DWA-Regelwerken Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW kann eine Niederschlagswasserversickerung in das Grundwasser erlaubnisfrei vorgenommen werden. Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Regenwasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszugängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das hier anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Lt. Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 21.04.2017 wurde bis 5 m kein Grundwasser aufgeschlossen und in einer ca. 250 m östlich gelegenen Grundwasseresselle betrug der Grundwasserflurabstand 7,2 m.

12. REGENERATIVE ENERGIEEN

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energiemoen werden empfohlen.

In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 3 BauNVO müssen Garagen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.

Die max. Länge einer Garagenrennbauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um max. 2 m überschritten werden, wenn in dem über die 9 m hinausgehenden Bereich die Bauweise nach § 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) den Bauweise angedeutet werden.

3.2 Baugrenzen und Baulinien

Überbaubare Grundstücksflächen werden 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 dürfen jeweils auf einer Gebäudeseite durch Pultdach-Anbauten (siehe 6.1) um max. 3 m oder durch einen Widerkehr (siehe 6.1) um max. 1,5 m überschritten werden. Die Baugrenzen bzw. deren Überschreitungen (s. o.) dürfen nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Auf Baulinien muss nach § 23 Abs. 2 BauNVO zwingend gebaut werden. Eine Abweichung von der Baulinie ist nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Zone möglich.

3.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrt. 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 Grundfläche von 20 m² je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer geschlossenen Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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 Walmdächern kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden.

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

4.1 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 Haushälfte.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.

8.2 In den Straßenräumen werden höchstamige 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).

8.3 Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Spirt-Ahorn	Acer platanoides *; Sorten: z.B. „Columnare“, „Cleveland“, „Olmstedt“
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata *; Sorten: z.B. „Greenspire“, „Rancho“
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Mindestpflanzgröße:	Hochstamm/Stammbaum 30x, 14-16

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre *; auch Sorte „Elafrik“
Sand- / Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus *; Sorten: z.B. „Frans Fontaine“
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria *; Sorten: z.B. „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mindestpflanzgröße:	Hochstamm 30x, 12-14
* geeignet für die Verwendung im Straßenraum	
Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial (mit Ausnahme der Sorten)	

Gehölze 3. Wuchsordnung/Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartnagel	Cornus sanguinea
Haselbusch	Cornus avellana
Pflaflenhütchen	Eurynomy europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Laetia xylestema
Schlehendorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunde-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Weiß-Rose	Rosa rugosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Elaeagnus-Rose	Rosa yunnanensis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Mindestpflanzgröße:	vStr. 100-150
Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial	
Regionaltypische Obstbäume	
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Wild-Silene	Pyrus communis
sowie weitere heimische Obstsorten	
Mindestpflanzgröße:	Hochstamm 10-12

13. DENKMALSCHUTZ

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).

14. BRANDSCHUTZ

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (45 m³/h), ausreichen über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungs-einrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern erfolgen (Angaben entnommen aus dem Fassungs des Arbeitsblattes W 331). Der Abstand zwischen Gebäudeangabe und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen, Oberflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

15. GRÜNUNGSHINWEISE

Gründungshinweise für Hochbauten siehe Baugrunduntersuchung ICP Ingenieurgesellschaft vom 21.04.2017.

Planverfasser:

Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

Dipl.-Ing. Architektur Elke Buscha
Dipl.-Ing. Architekt BDA F. Arnold
Memmingen, den

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

5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Eine öffentliche Grünfläche wird im Bereich der Verbindung zum Baugebiet Wegfeld 1 sowie weiter bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzt (siehe Planzeichnung).

5.2 Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische 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 höchstamige Laub- bzw. Obstbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Pflanzplanung, Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt).

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

Bei den Parzellen 1 bis 11 sowie 25 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 5 m breiten Zone zur Ortsrandengrenzung folgende Festsetzungen einzuhalten: Dichte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstücksfläche und zwei der auf dem Grundstück notwendigen Bäume mit min. StÜ. 10-12 und einer Höhe von mindestens 2 m.

Bei den Parzellen 24 und 25 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 7 m breiten Zone zur Ortsrandengrenzung folgende Festsetzungen einzuhalten: Dichte 2-3-reihige Gehölzpflanzung mit Sträuchern auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstücksfläche und zwei der auf dem Grundstück notwendigen Bäume mit min. StÜ. 10-12 und einer Höhe von mindestens 2 m.

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

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum (Lichtamproff) 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 wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

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

Geländeaufschüttungen sind nur in einem 4 m - Umfeld des Hauses bis max. zum Erdgeschossniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig. 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.

• An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen 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 weißblauige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
- Nicht standortständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.

• Grenzabstände von Bepflanzungen nach ACGGB Art. 47ff:
- mind. 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Wuchshöhe
- mind. 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Wuchshöhe

9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln. Die öffentliche Grünfläche könnte als Spielfläche genutzt sowie im Bereich direkt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als arten- und blütenreiche Blumwiese entwickelt werden (siehe Vorschlag- und Freiflächenkonzept). Vorschläge zur Herstellung und Pflege einer Blumwiese sind unter Ziffer 4.1 des Umweltberichtes aufgeführt.

Bei Gabelionen wird die Verwendung von heimischen Steinen empfohlen.

10. ERSCHLIESSUNG

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

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsrichtung im Einmündungsbereich der Wohnstraße in die Sontheimer Straße mit einer Länge von 70 m konstruiert. Im Einmündungsbereich in den Nordweg beträgt die Länge der Sichtdreiecke aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Nordweg nur 30 m, so dass sich die Sichtdreiecke hier ausschließlich auf öffentlichem Grund befinden und somit außerhalb der Einfriedungen liegen. 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. Hochstammige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterarealfenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m, bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt oder können nach Rücksprache mit der Gemeinde selbst gepflastert werden.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind z.T. im Grünstreifen entlang der Straße möglich.

Die zukünftige Stromversorgung ist aus der benachbarten Transformatorstation Nr. 572 gesichert.
Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

WA	I+D II	Art der baulichen Nutzung	zulässiger Gebäudetyp
0,35		Grundflächenzahl	
△	SD	Bauweise	Dachform Hauptgebäude

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,35 Grundflächenzahl GRZ, höchstzulässig
WH_{max} maximal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe Gebäudetyp)
WH_{min} minimal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe Gebäudetyp)

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG
△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
△ offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Zone innerhalb der von der Baulinie abgewichen werden kann
Baugrenze
15/17 Bauflächengröße (Breite/Länge)
GRZ Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Firstrichtung

1.4 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN
öffentlich genutzte Grünfläche
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (entsprechend 5.2 der textlichen Festsetzungen)

1.5 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)
HD Gebäudetyp Typ I+D:
WH_{max} 4,30 m
zulässige Dachneigung 35-45° (entsprechend 6.3 und 6.4 der textlichen Festsetzungen)

II Gebäudetyp II:
WH_{max} 5,75 m, WH_{min} 5,25 m
zulässige Dachneigung 18-30° (entsprechend 6.3 und 6.4 der textlichen Festsetzungen)

III+D Gebäudetyp III+D:
WH_{max} 5,50 m, WH_{min} 5,25 m
zulässige Dachneigung 18-38° (entsprechend 6.3 und 6.4 der textlichen Festsetzungen)

SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeltdach

6. AUSSERE 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 Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (min. Höhe siehe 6.3, Dachneigung siehe 6.4). Diese Hausanbauten werden nicht auf die max. zulässige Gebäudebreite von 11,0 m angerechnet.

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 / III+D: + 0,30 m
Garage: + 0,30 m

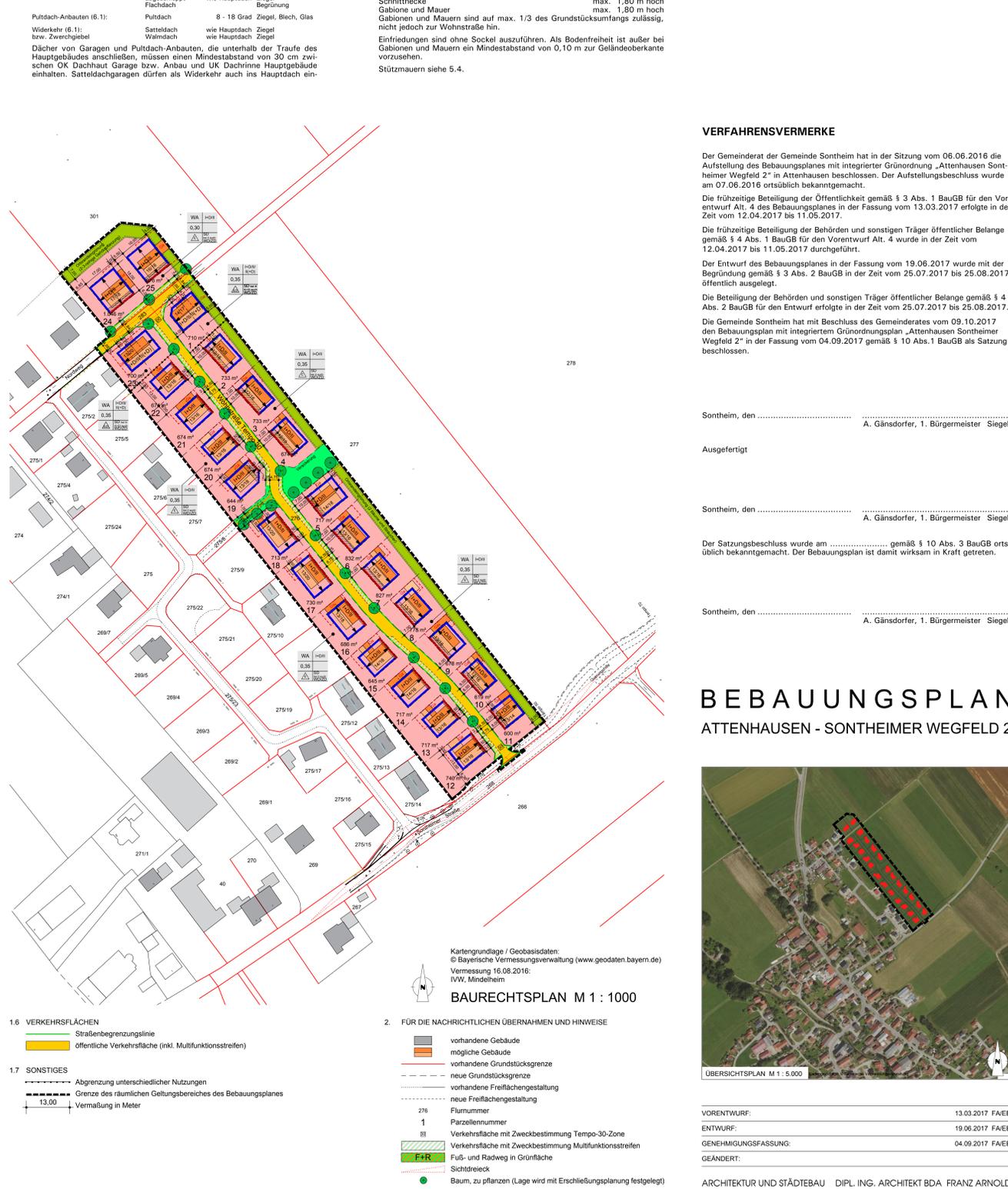
6.3 Gebäudehöhe
Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:
Hauptbaukörper: Typ I+D 4,30 m ab FFB EG
Typ II 5,75 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
Typ III+D 5,50 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m (siehe Plan Systemschnitts 8.1, Anlage 7.1)
Garagen: 3,0 m ab FFB EG

Pultdach-Anbauten (6.1):
Widerkehr (6.1): Typ I+D
bzw. Zwerchgiebel Typ I+D
Widerkehr (6.1): Typ II / III+D
bzw. Zwerchgiebel
Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper

6.4 Dachform, -neigung, -deckung
Für Hauptbaukörper, Garagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig:
Hauptbaukörper: Typ I+D Satteldach 35 - 45 Grad Ziegel
Typ II Satteldach 18 - 30 Grad Ziegel
Walmdach 18 - 30 Grad Ziegel
Zeltdach 18 - 30 Grad Ziegel
Typ III+D Satteldach 18 - 38 Grad Ziegel
Walmdach 18 - 38 Grad Ziegel
Zeltdach 18 - 38 Grad Ziegel

Garagen: Satteldach 16 - 26 Grad Ziegel
Walmdach 18 - 26 Grad Ziegel
Zeltdach wie Hauptdach Ziegel
Pultdach abgeschlepppt wie Hauptdach Ziegel
Flachdach Begrünung
Widerkehr (6.1): Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech, Glas
Satteldach wie Hauptdach Ziegel
Widerkehr (6.1): Satteldach wie Hauptdach Ziegel
bzw. Zwerchgiebel Walmdach wie Hauptdach Ziegel

Dächer von Garagen und Pultdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes angeschlossen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen dürfen als Widerkehr auch ins Hauptdach ein-



9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 3 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Durch die Infolge der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlich Flächeausgleich von 8.585 m² erforderlich bzw. wird entsprechend festgesetzt (vgl. Punkt 2.8.b der Begründung). Dieser wird vollständig außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erbracht und auf den Grundstücken Fl.Nr. 1005 TF (4.398 m^{2</}