

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND ENTWURF 15.09.00

### ZUM BEBAUUNGSPLAN MEMMINGER WEG IN SONTHEIM

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Baulinien, Baugrenzen, maximale Gebäudehöhen und Gebäudebreiten bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ dienen als zusätzlicher Kontrollwert bzw. als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
- 2.2. Die Grundflächenzahl GRZ darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1. Offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO. Es dürfen Einzelhäuser (Ein- und Mehrfamilienhäuser) mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, auf den Grundstücken 21, 22, 23 und 31 mit max. 4 Wohnungen und auf den Grundstücken 7, 10, 16 und 26 auch Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten.
- 3.2. Baulinien entlang der Straßen müssen zwingend eingehalten werden, Baugrenzen sind als Maximalwerte zu verstehen. Zusätzlich dürfen jedoch die festgelegten max. Gebäudebreiten nicht überschritten werden (siehe 5.1.).
- 3.3. Die Firstrichtung darf von der im Baurechtsplan vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.
- 3.4. Die Baugrenzen und Baulinien der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudeseite durch Pultdach-Anbauten unterhalb der Traufe nach 5.3. - z. B. Wintergärten - überschritten werden. Sie dürfen jedoch nur eine Tiefe von max. 3 m und max. 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen. Baugrenzen dürfen auch durch einen Wiederkehr überschritten werden, der die gleiche Traufhöhe wie der Hauptbaukörper sowie eine Tiefe von max. 1,5 m hat und max. 40 % der Hauslänge erreicht.
- 3.5. Bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I+D) darf das DG ein Vollgeschoß nach der BayBO sein.
- 3.6. In den Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind auch Einliegerwohnungen oder Büros mit max. 40 m² Nutzfläche im EG oder DG zulässig, wenn die nach BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- 3.7. Für die Abstandsflächen der Garagen ist in Abweichung zur BayBO auch ein Grenzabstand von 1 m zulässig, falls die Planzeichnung eine Grenzbebauung zuläßt. In diesem Fall bleibt die Garage trotzdem „Grenzgarage“.
- 3.8. Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 8 m (Art 7 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um max. 3 m überschritten werden.

#### 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 4.1. Stellplätze, Garagen und Carports sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig oder in die Gebäude einzubeziehen. Evtl. zu-

sätzlich notwendige Stellplätze dürfen nur im Bereich der Zufahrt oder unmittelbar daneben angeordnet werden.

- 4.2. Für ein Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für eine Einliegerwohnung (bis 40 m²) 1 Stellplatz. Ansonsten wird auf Art. 52 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).
- 4.3. Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus sind als offene Carports auszubilden.
- 4.4. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.
- 4.5. Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich.

#### 5. BAUKÖRPER

- 5.1. Die maximale Gebäudebreite beträgt für I+D- sowie II\*-Gebäude 10,0 m und für zweigeschossige Gebäude 11,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muß. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.
- 5.2. Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden FFB) darf folgende Werte nicht übersteigen, wobei als Bezugspunkt die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte bzw. der Endpunkt der Stichwege anzunehmen ist:  
Hauptgebäude I+D und II\*: + 0,50 m  
Hauptgebäude II: + 0,20 m  
Garagen: + 0,20 m
- 5.3. Geschosshöhe, Dachform, -neigung, -deckung
- |                       |      |                     |   |                     |
|-----------------------|------|---------------------|---|---------------------|
| Hauptbaukörper:       | I+D  | Satteldach          | 35 - 45 Grad                            | Ziegel              |
| Hauptbaukörper:       | II   | Satteldach          | 35 - 40 Grad                            | Ziegel              |
| Hauptbaukörper:       | II*  | versetztes Pultdach | 35 - 45 Grad, 18 - 45 Grad auf Südseite | Ziegel              |
| Garagen:              | I    | Satteldach          | 18 - 25 Grad                            | Ziegel              |
|                       |      | Pultdach            | 8 - 18 Grad                             | Ziegel, Blech       |
|                       |      | Flachdach           |   | Begrünung           |
| Anbauten nach 3.4.:   | I/II | Pultdach            | 8 - 18 Grad                             | Ziegel, Blech, Glas |
| Wiederkehr nach 3.4.: | I/II | Satteldach          | wie Hauptdach                           | Ziegel              |

Dächer von Garagen und Pultdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen können als Wiederkehr auch ins Hauptdach einschneiden. Werden Anbauten nach 3.4. als Wiederkehr ausgebildet, müssen sie die gleiche Traufhöhe und Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen. Pultdächer müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg). Als Ziegel dürfen nur naturrote und kleinformatige Dachziegel bzw. Betondachsteine verwendet werden.

- 5.4. Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei den Hauptbaukörpern im unteren-mittleren Dachbereich zulässig (Firstabstand min. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB im DG).

Schleppgauben 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. Bei versetzten Pultdächern (PD\*) sind keine Dachgauben zulässig. 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. Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich. Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

- 5.5. Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 100 cm betragen.
- 5.6. Die traufseitige Wandhöhe, gemessen als Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe (FFB) des Erdgeschosses darf folgende Werte nicht überschreiten:  
Gebäude I+D 3,9 m ab FFB EG („Kniestock“ 1,2 m ab FFB DG)  
Gebäude II 5,9 m ab FFB EG („Kniestock“ 0,5 m ab FFB DG)  
Gebäude II\*(Nordseite) 3,9 m ab FFB EG („Kniestock“ 1,2 m ab FFB DG,  
(Südseite) 5,5 m ab FFB EG Firsthöhe max. 10,0 m)
- Garagen  
Grenzgaragen max. wie Gebäude I+D müssen der BayBO entsprechen
- 5.7. Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

#### 6. GRÜNORDNUNG

- 6.1. Die öffentlichen Grünflächen (Straßenräume und Grünzüge) sind analog zu den Hinweisen der Plandarstellung mit hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen zu bepflanzen bzw. nachzupflanzen (Anzahl ca. wie dargestellt, genauer Standort siehe Erschließungsplanung).
- 6.2. Auf Privatgrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
- 6.3. Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

#### 7. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

- 7.1. Geländeaufschüttungen sind nur im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen, Fußwege und öffentliche Grünflächen eben anzuschließen.
- 7.2. Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:  
Holzzäune, senkrechte oder waagrechte Gliederung 1,0 m hoch  
Maschendraht, eingegrünt 1,0 m hoch  
Hecke 1,8 m hoch  
Betonsockel dürfen max. 15 cm hoch sein, sollten aber vermieden werden.

#### 8. UMWELTSCHUTZ

- 8.1. Regenwasser ist vorrangig zur Gartenbewässerung zu verwenden und auf dem Grundstück zu versickern.

## HINWEISE

#### 1. IMMISSIONEN

Im Süden und Westen des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm- und Geruchsentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden. Durch gelegentliche Ballspiele auf dem Spielanger westlich des Baugebietes sowie einen Spielplatz kann es evtl. zu zeitweisen Störungen durch Lärm für die angrenzende Wohnbebauung kommen.

#### 2. BAUGEBOT

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in 2 Abschnitten zu erschließen. Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltflächen ein Baugetot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

#### 3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriß eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten. Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben und Dachgauben durch entsprechende Grundrißgestaltung möglichst vermieden werden (typisch schwäbisches Haus). Schneidet eine Satteldachgarage als Wiederkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden.

#### 4. GRÜNORDNUNG

Der Standort der Bäume im Straßenraum wird bei der Erschließungsplanung endgültig festgelegt, bei sonstigen Bäumen auf öffentlichem Grund ist die ungefähre Lage dargestellt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar. In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt, auf den öffentlichen Grünflächen Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sollten heimische Laubgehölze verwendet werden.

Fassadenflächen, insbesondere fensterlose Wände (Garagengrenzbebauung), sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.

#### 5. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die exakten Grundstücksgrößen können erst nach der Vermessung ermittelt werden. Ungefähre Größen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

#### 6. SCHNURGERÜST

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

## 7. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnstraßen und Stiche sollen als Tempo-30-Zonen nach § 45 StVO ausgewiesen werden. Die Wohnstraße 2 ist im Bereich des Platzes am Übergang zu den späteren Bauabschnitten 3 und 4 als Verkehrsberuhigter Bereich Tempo 7 vorgesehen („Spielstraße“). Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen befinden sich ausschließlich auf öffentlichem Grund und sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsichtweite konstruiert. Sie 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 Fertigstellung des Gebäudes im zulässigen Bereich max. 5,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt (falls nicht länger als 1,0 m auch max. 6,0 m breit, bei Doppelhäusern insgesamt max. 10,0 m).

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluß (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluß wird nicht zugelassen.

## 8. GRUNDWASSER

Der maximale Grundwasserstand im Geltungsbereich wird mit 6 m unter Geländeoberkante angenommen.