

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Schmidbauer“

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

1.1. WA

Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 i. V. m. § 19 BauNVO

max. zulässige **GRZ**:

entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone: **0,3; bzw. 0,4**

Geschoßflächenzahl (**GFZ**) gem. § 17 i. V. m. § 20 BauNVO

max. zulässige **GFZ**:

entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone: **0,6 bzw. 0,7**

2.2. **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze

festgesetzt laut Nutzungsschablone: **max II**

ausgenommen bei TYP B (siehe 4.1.) hier **zwingend II**

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Als **Wandhöhe** gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mittig des Grundstückes) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Anfallspunkt); Bei Pultdach firstseitig gemessen.

Im Geltungsbereich kann zwischen den folgenden **3 Bautypen** alternativ gewählt werden:

TYP A	<u>Wandhöhe (firstseitig):</u>		max. 8,00 m
	<u>Dachform/-neigung:</u>	Pultdach	max. 15°
	<u>Dachüberstand:</u>	Ortgang	max. 0,5 m
		Traufe	max. 0,5 m
		First	max. 1,5 m
TYP B	<u>Wandhöhe</u> _____:		max. 6,50 m
	<u>Dachform/-neigung:</u>	flaches Satteldach	15° - 25°
	<u>Dachüberstand:</u>	Ortgang	max. 0,3 m
		Traufe	max. 0,5 m
TYP C	<u>Wandhöhe:</u>		max. 4,30 m
	<u>Dachform/-neigung:</u>	steiles Satteldach	35° - 48°
	<u>Dachüberstand:</u>	Ortgang	max. 0,3 m
		Traufe	max. 0,5 m

Für alle 3 Bautypen gilt:

Dachdeckung: naturrote Dachsteine aus Ziegel oder Beton;

Gründächer
Metalleindeckung (nur bei Typ A zulässig)

Dachaufbauten: Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig:
2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,50 m
Ansichtsbreite, Abstand zum Ortgang mind. 2,5 m
oder
1 Zwerchgiebel, Breite max. 4,00 m, Abstand zur
Giebelwand mind. 2,5 m

Sockelhöhe: Die OKFF im Erdgeschoß ist max. 0,5 m über der
Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mittig
des jeweiligen Grundstücks zulässig.

Garagen, Carports,
Nebengebäude: Garagen, Carports und Nebengebäude sind
entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes
auszubilden.

Wandhöhe: max. 3,00 m

Dach: begrünte Flachdächer sowie Pultdächer sind
zusätzlich, zu den beim Hauptgebäude zugelassenen
Dachformen/-deckungen, zulässig.

Der **Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie**
muss 5,00 m betragen. **Grenzbebauung:** Der
Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.
Garagen, Carport und Nebenanlagen sind nur innerhalb
der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder
innerhalb der Baufelder zugelassen.

- 4.2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 4.3. Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem
Grundstück nachzuweisen.
- 4.4. Einfriedung
Straßenseitig sind senkrechte Holz- bzw. Metallzäune sowie lebende Zäune aus
einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch
Maschendrahtzäune zulässig. Diese müssen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt
werden.
Die Garagenzufahrten sind ohne Einfriedung zu gestalten
Die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m betragen, Zaunsockel sind nicht zugelassen.
- 4.5. Flächenversiegelung
Zu befestigende Flächen sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Sie
sind grundsätzlich möglichst durchlässig auszuführen (z.B. Pflaster mit Fugen,
Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, usw)
- 4.6. Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Kabelverlegung der Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Private Grünflächen – Hausgärten

Die Begrünung der Hausgärten mit Bäumen hat gemäß der Artenliste (liegt der Begründung bei) zu erfolgen. Zusätzlich dürfen alle Arten von Obst- und Nussbäumen gepflanzt werden. Pro 300m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Wuchsklasse 2 oder ein Obst- oder Nussbaum zu pflanzen. Werden die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Einfriedungen des privaten Grüns mit geschnittenen Hecken hinterpflanzt, hat dies gemäß der Artenliste zu erfolgen. Fassaden und Sichtschutzelemente können mit Klettergehölzen begrünt werden. Zufahrten zu Garagen und Gehöften sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, usw.)

Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Kleinbäume, mind. 3xv STU 18/20 (Hausgärten, Grünflächen); Obstbäume: Hochstämme, mind. STU 12/14

5.2 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum sind als Baumgräben mit Rasen oder Schotterrasen auszubilden bzw. mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen.

Die öffentlichen Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, usw.)

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Baume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Bäume: Fertige Alleebäume, mind. 4xv STU 20/25 (Straßenraum); Heister/Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm, Breite mind. 80 cm; Sträucher: v.Str., mind. 5-7 Grundtriebe, Höhe mind. 80 cm; Bodendecker: 2-3xv,; Topfballen, Höhe mind. 20 cm.

Textliche Hinweise:

Oberflächenwasser

Die anfallenden, nicht wesentlich verschmutzten Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Es wird empfohlen, das anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGW) zu beachten.

Ferner ist zu beachten, dass eine flächenhafte, geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit vorhanden ist. Diese Oberbodenschicht ist auch Rigolen oder Sickerschächten vorzuschalten.

Regenerative Energien

Die Installation von Sonnenkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.).

Bodendenkmäler

Die archäologische Befundsituation muss im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden. Diese Klärung erfolgt durch die fachliche Betreuung des Erdaushubes auf den Erschließungsstraßen (Wege, Kanal usw.) bzw. beim Grundaushub der einzelnen Gebäude. Die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humusschaufel nach Vorgaben des LfD erfolgen. Es ist anzuraten, die Erdarbeiten rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn durchführen zu lassen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende archäologischen Ausgrabungen keine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens eintritt. Bei rechtzeitiger Terminierung (3-4 Wochen voraus) kann die fachliche Aufsicht durch Mitarbeiter des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Bei Personalengpass oder kurzfristig benötigter archäologischer Betreuung ist auf Fachpersonal einer Grabungsfirma zurückzugreifen. Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss eine fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation erfolgen, deren Kosten der Maßnahmeträger zu tragen hat. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

Lärmschutz

Wohnhäuser, bei denen eine Überschreitung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt sind mit einer Rautenlinie gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Überschreitungen der Nachtwerte im Bereich von 1 bis zu 4 dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind an allen Fassadenseiten tags- und nachts eingehalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse wird als Schallschutzmaßnahme empfohlen, dass die Wohnbaukörper zur Lärm abgewandten Seite hin orientiert werden. Hierbei sollten nachts benutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Zusätzliche Fenster sind auch an Fassaden mit Überschreitungen möglich. Ist dies grundrisstechnisch nicht umsetzbar, so können dort zum Schutz gegenüber den Verkehrsgerauschen (teil)verglaste Vorbauten oder von Fenstern unabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die einen ausreichenden Schallschutz und zugleich eine ausreichende Belüftung gewährleisten.