

Bebauungsplan 16/8 Am Steinbruch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzung

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (I) I BauGB und §§ I bis 21a BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § I (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Das im Plan dargestellte Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird dahingehend beschränkt, dass die Wandhöhe an keiner Stelle der Fassade über dem mit WHmax bezeichneten Wert von 4.00 m liegen darf, wobei die Wandhöhe das Maß zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Außerdem darf die Firsthöhe (FHmax) der baulichen Angaben bezogen auf die Oberkante Straße 9,50 m nicht übersteigen.

1.2 Bauweise (§9(1)2 BauGB und S 22 BauNVO)

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der Planzeichnung sind die Ausnahmen nach Art. 6 (7) BayBO zu entnehmen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (I) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baufenster hinaus kann in geringfügigem Maß zugelassen werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (I)4 BauGB und §12 und 14 BauNVO)

Für jedes Grundstück im Geltungsbereich sind durch Stellplätze und Garagen oder Carports mindestens drei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen und Carports kann auf diese Anforderung nicht angerechnet werden. Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind innerhalb der Baufenster und auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.

Andere Nebenanlagen als Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(I) 20 und (6) BauGB)

Stellplätze, Wege und Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen und Carports dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Materialien, wassergebundene Decken, weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrassen oder Rasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Stellflächen sowie deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Verwendung der in der Artenliste aufgeführten Gehölze wird empfohlen. In den vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Flächen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen nicht zulässig. Flächen ohne Nutzungsanspruch sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der Sukzession zu überlassen. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die bestehende Hecke zu erhalten. Neben den zwei eingemessenen Eichenstandorten sind auch die übrigen Bäume und (Hasel-) Sträucher an diesem Standort zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Im Südosten des Geltungsbereiches ist die bestehende Baumreihe ebenfalls zu erhalten. Beide Gehölzstrukturen leisten einen wichtigen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung (geschützte Lebensstätten nach Art. 13e BayNatSchG). Die Hecken sind gerade während der Baumaßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken besonders zu schützen. Diesbezüglich wird insbesondere auf DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie ergänzend auf die RAS - LP 4 verwiesen. Für die Pflege zum Erhalt der Hecken gilt Art 13e BayNatSchG entsprechend (Pflegehinweise siehe Begründung).

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (I) 24 und (6) BauGB)

Durch die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches (insbesondere sind damit gewerbliche und gewerbeähnliche Nutzungen gemeint) sollen die Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt I zu DIN 18005 Teil I vom Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren und schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" nicht überschritten werden.

1.7 Anpflanzungen, Bindungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (I) 25 und (6) BauGB)

Die als Verkehrsgrün festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Büschen und Bäumen zweiter Ordnung zu bepflanzen. Auf bestehende Zufahrten und Eingänge ist Rücksicht zu nehmen und die Verkehrsgrünflächen sind entsprechend anzupassen. Auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße „Am Steinbruch“ ist die Pflanzung von Bäumen aus Gründen des Leitungsschutzes genau zu prüfen. Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 100 m² Grundfläche ein mittel- bis hochstämmiger, standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (geeignete Arten siehe Artenliste).

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer vor Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen als Grasdach mit einer Vegetationsschicht von 10 -15 cm und der Regelsaatgutmischung RSM 6 oder als Begrünung durch Stauden mit einer Vegetationsschicht von 5 - 15 cm. Geeignete Arten sind der Artenliste zu entnehmen. Fensterlose Gebäudeteile von mehr als 3,50 m Breite, insbesondere auch Garagenwände, sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Geeignete Arten sind der Artenliste zu entnehmen. Auch Müllstandorte oder Müllboxen sind auf mindestens einer Seite mit Klettergehölz zu begrünen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

Haupt- und Nebengebäude sind mit steil geneigten Satteldächern und mittigem First zu versehen. Die zulässige Dachneigung beträgt 40° bis 46°.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis maximal 4° zulässig, diese müssen jedoch begrünt werden (geeignete Arten siehe Artenliste). Die maximal zulässige Giebelhöhe als Grenz wand zu privaten Grundstücken beträgt 4,00 m. Das Abschleppen des Daches vom Dach des Hauptgebäudes ist möglich. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit standorttypischen roten oder naturroten Dachsteinen einzudecken. Die Höhe des Kniestockes ist bis 0,50 m zulässig.

2.2 Einfriedungen

Die Grundstücke können zu öffentlichen Straßenräumen hin und untereinander durch hinterpflanzte Zäune abgetrennt werden. Dabei ist zur Straße "Am Steinbruch" hin ein Abstand von 0,50 m einzuhalten, der als Grünstreifen bzw. Krautsaum ausgebildet werden soll. Abgrenzungen zur Straße sind als Holzzäune mit senkrechter Gliederung und maximaler Höhe von 1,20 m oder als Hecke auszuführen. Die Höhe der lebenden Einfriedungen darf 1,20 m überschreiten. Im Bereich der Wendehammer ist eine Sicherheitsfläche von 1,00 m Breite auch auf Privatgrundstücken freizuhalten.

Geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölz wie z.B. Chamaecyparis oder Thuja sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur Landschaft hin nicht zugelassen. Betonmauern sind unzulässig. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Die Höhe von Mauersockeln darf 0,30 m nicht überschreiten. Beim Übergang von Grundstücken zur unbebauten Landschaft sind keine Mauersockel zulässig.

3 Hinweise

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden. Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück 233/12, da hier die notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes geführt werden.

Der südöstlich an den nördlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzende Hangschutzwald darf im Zuge der Baumaßnahmen nicht gefährdet werden.

Vor Baubeginn soll durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können generell nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten, z.B. durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenkette, Mulden, Gräben mit Querriegeln o.a. Das Sammeln und Ableiten von Regenwasser soll oberirdisch in Rinnen, Mulden und Gräben erfolgen. Die Entwässerungseinrichtungen sind möglichst naturnah auszubilden.

Bei einer eventuellen Regenwasserspeicherung durch Einbau von Zisternen wird darauf hingewiesen, dass es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Dachablaufwasser (Zisternen) mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann, was nach der Trinkwasserverordnung (§ 17) und nach der DIN 1998 T.4 nicht zulässig ist. Eine Trinkwassernachspeisung ist nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher AI erlaubt (DIN 1998 T.4). Auch an anderen Stellen der Trinkwasseranlage darf es keine direkte Verbindung mit der Dachablaufwasseranlage geben (z.B. Spülkasten). Dachablaufwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.

4) Artenlisten

großkronige Bäume:

Quercusrobur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tiliacordata	Winterlinde
Fraxinusexcelsior	Esche
Aesculushippocastanum	Roskastanie
Juglans regia	Walnuss

kleinkronige Bäume:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Prunusavium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obsthochstämme	

Sträucher:

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Syringa vulgaris	Flieder
Ligustrum vulgäre	Liguster

Fassadenbegrünung::

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Lonicera- Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteriasinensis	Blauregen
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
Campsis- Arten	Trompetenwinde
Euonymus - Arten	Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu

Dachbegrünung:

Alyssum - Arten	Steinkraut
Dianthus - Arten	Nelken
Thymus - Arten	Thymian
Sempervivum - Arten	Hauswurz
Helianthemum - Arten	Sonnenroschen
Hieracium - Arten	Habichtskraut
Saxifraga - Arten	Steinbrech

(Ende Festsetzungen)