

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Wasserwerkstraße 19/2 C

I Planungsrechtliche Festsetzung

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (I) I BauGB und §§ I bis 21a BauNVO)

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich nicht erheblich störende Nutzungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO 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.

I.2 Bauweise (§ 9 (I) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

Entsprechend den Festsetzungen im Plan ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der Planzeichnung sind die Ausnahmen nach Art, 6 (7) BayBO zu entnehmen,

I.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.

I.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 zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen und Carports kann auf diese Anforderung nicht angerechnet werden. Bei einer Aufteilung in Wohnungen sind entsprechend der Wohnfläche Stellplätze innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen. Bis 75 qm ein Stellplatz, bis 100 qm eineinhalb Stellplätze, ab 100 qm zwei Stellplätze.

Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5,00 m und ein seitlicher Abstand von 0,75 m einzuhalten. Bei Carports ist ein Stauraum von 1,25 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Andere Nebenanlagen als Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, diese Nebenanlagen sind auf 6 m' Grundfläche und 2,0 m Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken,

I.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (I) 20 und (6) BauGB)**

Private Stellplätze, Wege und Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen und Carports können mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Wassergebundene Decken, weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotter, Schotterrassen oder Rasen, befestigt werden soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Öffentliche Parkplätze sind in versiegelter Bauweise zu erstellen.

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.

Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes. Die Auflagen der Schutzgebietverordnung sind zu beachten.

I.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.

I.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 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 zu versehen. Die zulässige Dachneigung beträgt 42° bis 48°, bei einer Bebauung mit zwei Geschossen mit Dachgeschoß (II + D) maximal 42°

Die Höhe des Kniestockes ist bis 0,50 m zulässig.

Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, müssen die gleiche Dachneigung wie dieses haben. Die maximal zulässige Giebelhöhe als Grenzwall zu privaten Grundstücken beträgt 4,50 m, die Dachneigung bei Ziegeldächern 22°-48°.

Für freistehende Garagen, Carports oder andere Nebenanlagen sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer 4° zulässig, diese müssen jedoch begrünt werden (geeignete Arten siehe Artenliste). Die maximal zulässige Giebelhöhe als Grenzwall zu privaten Grundstücken beträgt 4,00 m.

Schlepp- oder Spitzgauben sind als Dachaufbauten zulässig. Die Breite von Gauben und Dacheinschnitten darf in der Summe die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

Die Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die Integration der technischen Anlagen in das Bauwerk soll angestrebt werden. Um die passive Energienutzung generell zu ermöglichen, wird die Firstrichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Solarzellen sind bis zu einem Viertel der Dachflächen gestattet. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen.

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit standorttypischen roten oder naturroten Dachsteinen einzudecken.

2.2 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden.

Die Verwendung von Glasbausteinen oder Außenverkleidung aus Kunststoff, Metall, Faserzementplatte, Fliesen und sonstigen glänzenden und reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

Bei der Farbwahl der Fassade ist die Ortsüblichkeit zu beachten. Grelle Farbgebungen (z.B. reinweiß) sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Die Grundstücke können zu öffentlichen Straßenräumen hin und untereinander durch hinterpflanzte Zäune abgetrennt werden.

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.

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. Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grund auch auf Privatgrund errichtet werden,

Vor Baubeginn soll durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht; bei hohen Grundwasserständen sind die Keller als weiße, wasserdichte Wanne auszubilden. 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.

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 über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A I 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:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Juglans regia	Walnuss

kleinkronige Bäume:

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

Sträucher:

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Syringa vulgaris	Flieder

Fassadenbegrünung:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
Campsis - Arten	Trompetenwinde
Euonymus - Arten	Spindelstrauch

Dachbegrünung:

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- I. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141). Letzte Änderung vom 27.07.01 (BGBl. I. S. 1950)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. I 32), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGB. 1991 1. S. 58).
4. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433).
- S. Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. 1. S. 2994).
6. Das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 18.08.1998 (GVBl. 1998 S. 593),
7. Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I . S. 502)
- B. Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I . S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2000 (BGBl I . S. 632)
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl 1 1990, 205) gültig ab 03.08.2001