

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** GEN. FASSUNG STAND 18.01.2010

ZUM BEBAUUNGSPLAN SONTHEIM WIESENWEG (entspricht Entwurf MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Stand 20.11.2009)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 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.
  - Die Angabe der Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (siehe Planzeichnung) dient als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
  - Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung maximal zweigeschoßsige Gebäude zulässig sind. Bei eingeschößigen Gebäuden darf das Dachgeschoß ein Vollgeschoß nach BayBO sein (I +D). Bei zweigeschoßigen Gebäuden mit Dachgeschoß darf das DG kein Vollgeschoß sein (II (+D)). Gleichzeitig darf die max. Höhe der baulichen Anlage (siehe 6.3) nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- Bauweise / Abstandsflächen

Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden. Die Gebäude 5 und 6 dürfen auch als Doppelhäuser errichtet werden.

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“.

Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um max. 2 m überschritten werden.

Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand zum Nachbargrundstück an der Traufe max. 20 cm inkl. Dachrinne, am Giebel max. 10 cm betragen.

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Offene Carports können auch in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
- Baugrenzen

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.

## HINWEISE

- IMMISSIONEN**

Im Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen 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 aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.
- BAUGEBOT**

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugebot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.
- GEBÄUDEGESTALTUNG**

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Schneidet eine Satteldachgarage als Wiederkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden.
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

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

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

Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäuseite durch Pultdach-Anbauten (siehe 6.1) um max. 3 m oder durch einen Wiederkehr (siehe 6.1) um max. 1,5 m überschritten werden.

Die Baugrenzen bzw. deren Überschreitungen (s. o.) können nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

- Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

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

Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m² außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der Baugrenzen.
- 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.
- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 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.
- GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
  - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen bzw. nachzupflanzen (ca.-Lage und Anzahl siehe Hinweise in Plandarstellung).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (siehe Hinweise Punkt 8) anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen, davon mindestens einer am temporären Ortsrand.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum nicht beeinträchtigen.
  - Freiflächen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.
  - Aufschüttungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Geländeaufschüttungen sind nur in einem 4m-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. Bei Nachbargrundstücken darf max. auf Straßenhöhe angefüllt werden.

- GRÜNORDNUNG**
  - Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
  - In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sollten „heimische“ Laubgehölze verwendet werden.
  - An Gebäuden wird zusätzlich zu den Baum- und Strauchpflanzungen die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
  - Obstbäume

Alle geeigneten Arten in vorzugsweise heimischen Sorten. Die Pflanzung soll als Hochstamm erfolgen.
  - Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
    - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
    - Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
    - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
  - Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
    - 0,5 m bis 2,0 m Höhe
    - 2,0 m über 2,0 m Höhe
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

Sockelmauern sollten vermieden werden.
- ERSCHLIESSUNG**

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

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck im Straßeneinmündungsbereich ist entsprechend der notwendigen Anfahrtsichtweite mit einer Länge von 30 m konstruiert. Es ist 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 weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt, bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich.

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
  - Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) darf max. 60 % und ein Wiederkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe 6.3, Dachneigung siehe 6.4).
  - 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: + 0,20 m

Hauptgebäude II / II ( +D): + 0,20 m

Garagen: + 0,20 m
  - Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:

|                         |               |  |  |
|-------------------------|---------------|--|--|
| Hauptbaukörper:         | I +D          | 4,3 m ab FFB EG  | „Kniestock“ max. 1,5 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)   |
|                         | II / II ( +D) | 6,1 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,0 m   | „Kniestock“ max. 0,7 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1) |
| Garagen:                | I             | max. 3,0 m (ab FFB EG)   |  |
| Grenzgaragen:           | I             | müssen der BayBO entsprechen   |  |
| Pultdach-Anbauten (6.1) | I             | max. 3,0 m (ab FFB EG)   |  |
| Wiederkehr (6.1):       | I +D          | „Kniestock“ max. 2,0 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) |  |
| Wiederkehr (6.1):       | II / II ( +D) | „Kniestock“ max. 0,7 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) |  |
  - Dachform, -neigung, -deckung

|                          |               |            |               |                     |
|--------------------------|---------------|------------|---------------|---------------------|
| Hauptbaukörper:          | I +D          | Satteldach | 35 - 45 Grad  | Ziegel              |
|                          | II / II ( +D) | Satteldach | 20 - 30 Grad  | Ziegel              |
| Garagen:                 |               | Satteldach | 18 - 25 Grad  | Ziegel              |
|                          |               | Pultdach   | 8 - 18 Grad   | Ziegel, Blech       |
|                          |               | Flachdach  |               | Begrünung           |
| Pultdach-Anbauten (6.1): |               | Pultdach   | 8 - 18 Grad   | Ziegel, Blech, Glas |
| Wiederkehr (6.1):        |               | 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 Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen können als Wiederkehr auch ins Hauptdach einschneiden. Werden Anbauten nach 6.1 als Wiederkehr ausgebildet, müssen sie die gleiche Traufhöhe und Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen.

|                          |               |            |               |                     |
|--------------------------|---------------|------------|---------------|---------------------|
| Hauptbaukörper:          | I +D          | Satteldach | 35 - 45 Grad  | Ziegel              |
|                          | II / II ( +D) | Satteldach | 20 - 30 Grad  | Ziegel              |
| Garagen:                 |               | Satteldach | 18 - 25 Grad  | Ziegel              |
|                          |               | Pultdach   | 8 - 18 Grad   | Ziegel, Blech       |
|                          |               | Flachdach  |               | Begrünung           |
| Pultdach-Anbauten (6.1): |               | Pultdach   | 8 - 18 Grad   | Ziegel, Blech, Glas |
| Wiederkehr (6.1):        |               | 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 Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen können als Wiederkehr auch ins Hauptdach einschneiden. Werden Anbauten nach 6.1 als Wiederkehr ausgebildet, müssen sie die gleiche Traufhöhe und Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen.

- Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluß (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.
- REGENWASSER / GRUNDWASSER / HOCHWASSER**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone (oberflächennahe Versickerungsanlagen, z.B. Muldenrigolenversickerung) zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) kann nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.)

Regenwasser von Garagenzufahrten und Hauszugängen darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.

Das Ableiten des Oberflächenwassers auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch eine Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden.

- Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Es wird bei niedrigen Grundwasserflurabständen hingewiesen auf – die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) – Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel
- REGENERATIVE ENERGIEN**

Solkollektoren sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.
- BODENDENKMÄLER**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Pultdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur naturrote kleinformatige Dachziegel bzw. rote Beton-dachsteine verwendet werden. Wenn eine großflächige Solaranlage eingebaut wird, dürfen die Ziegel farblich angepasst werden (anthrazit).

- Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern I +D (Dachneigung steiler als 35°) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden.

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.

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.
- Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 1,0 m betragen.
- Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

- STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
  - Für ein Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen mit max. 40 m² 1 Stellplatz. Ansonsten wird auf Art. 52 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).
  - Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus sind als offene Carports auszubilden.
- EINFRIEDUNGEN UND SOCKELMAUERN** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
  - Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:

|  |                  |
|--|------------------|
| Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung | max. 1,00 m hoch |
| Maschendraht, eingegrünt                                 | max. 1,00 m hoch |
| Hecke  | max. 1,80 m hoch |
| Sockelmauer  | max. 0,15 m hoch |

- AUSGLEICHSFLÄCHEN**
  - Der durch den Eingriff notwendige naturschutzrechtliche Flächenausgleich beträgt bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 1.032 m² (siehe Anlage 8.1) und wird vom Ökokonto (Ausgleichsfläche Memminger Weg) abgebucht (siehe Anlage 8.3).