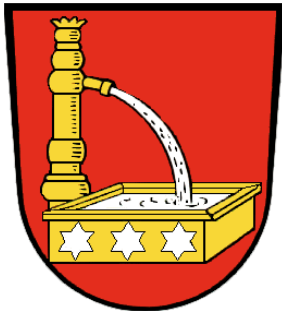


# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## Gewerbe- und Mischgebiet

### „Breitenegg V mit Deckblattänderung Teil V und Erweiterung durch Teil VI“



#### Markt Breitenbrunn

1. Bürgermeister Johann Lanzhammer

Von-Tilly-Straße 7

92363 Breitenbrunn

#### Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen

Seite: 2 - 15

Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen auf Planzeichnung Teil A
- Teil D: Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung \_\_\_ Seiten

Entwurf i. d. Fassung vom 15.07.2019

Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

# **Teil B: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE“**

## **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Sonstige Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO festgesetzt.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a 6 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.1 Bauweise**

Abweichend offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

### **2.2 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung**

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen ist abweichend von der Bayerischen Bauordnung das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 3.4 (Geländegestaltung) wird verwiesen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)**

### **3.1 Dächer**

Es sind ausschließlich Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Ziegelrot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit, matte Blechdeckungen sowie begrünte Dächer zulässig. Kupfer- und Zinkdächer sind unzulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a und bb BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

### **3.2 Gebäudehöhen**

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 Metern, gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante Attika bzw. First, festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

### **3.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet sein.

Blinkende Leuchtreklamen oder Wechsellicht sind unzulässig.

Pylone sind nur bis zur max. zulässigen Höhe von 9,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die nordöstlich des Geltungsbereiches gelegene Staatsstraße 2234 entstehen.

### **3.4 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

### **3.5 Einfriedung**

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune, Metall-Stabgitterzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zur hergestellten Geländeoberfläche hat mindestens 10 cm zu betragen.

Die Einfriedung der öffentlichen Grünfläche ist unzulässig - Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

### **3.6 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### **3.7 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

#### **3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von öffentlichen Parkplätzen oder Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind auch innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig.

### **4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Einzelfall unzulässig, wenn sie unzumutbaren Belästigungen von benachbarten Anlagen ausgesetzt sind. Für diese sind, an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **5.1.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

#### **5.1.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)**

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten.

Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Pro 10 oberirdischer PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei einer Reihenanordnung von Stellplätzen ist mind. jeder 5. Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Pro 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 5 Sträucher der Pflanzliste 2 als Gruppe zu pflanzen.

### **5.1.3 Öffentliche gliedernde Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)**

In der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise zulässig. Technische sowie betonierte oder unbegrünt befestigte Bauwerke zur Regenrückhaltung sind nur bis zu einer Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ist hier nur eine naturnahe Gestaltung der Böschungen zulässig. Soweit es die technischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulassen, ist die Sohle des Beckens unregelmäßig zu gestalten und mit Vertiefungen zur Bildung dauerhafter Tümpel zu versehen.

Zulässig sind Pflegewege in wasserdurchlässiger Befestigung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ein Rückschnitt der Gehölze hat nur aus landschaftspflegerischer Sicht (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“) zu erfolgen.

Eine dauerhafte Einfriedung der öffentlichen Grünflächen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun sowie die erforderliche Einzäunung von Regenrückhalteeinrichtungen.

Eine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Planzeichnung sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

1. Es sind gruppenweise gleichmäßig verteilte Gehölzpflanzungen auf mind. 20 % der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erfolgen.
2. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 2 unter Ziffer 5.1.4 zu pflanzen.
3. Der nicht mit Gehölz bepflanzte Bereich ist durch Anlage, Pflege und Entwicklung von besonnten, mageren und lückig bewachsene Offenlandflächen mit Struktur-elementen aufzuwerten:

Auf mind. 600 m<sup>2</sup> sind gleichmäßig verteilt Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme durchzuführen.

4. Außerhalb der Maßnahmen nach Ziffer 1. und 3. hat die Anlage, Pflege und Entwicklung eines standortgerechten blüh- und kräuterreichen Extensivgrünlandes aus geeigneten Herkünften zu erfolgen:

Einsaat auf mindestens 20 % der Fläche mit einer blüh- und kräuterreichen Saatgutmischung (1/3 Kräuter, 2/3 Gräser, max. 10g/m<sup>2</sup>, nur autochthones Saatgut dem Naturraum entsprechend ist zu verwenden). Ein vorheriger Oberbodenabtrag ist zulässig.

Dauerhafte Offenhaltung des Grünlandes.

Zweimalige verspätete Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Schnittzeitpunkt frühestens ab dritter Juliwoche – Berücksichtigung Vogelbrut; Zweitmahd ab September); Einsatz schonender Mähtechnik (Balkenmäher)

Alternativ ist eine mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abgestimmte Beweidung zulässig.

Bei Bedarf Gehölzentnahme und Entnahme standortfremder Vegetation.

Keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung.

#### 5.1.4 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für Pflanzfestsetzungen

Es sind für die festgesetzten Pflanzbindungen die folgenden Pflanzenarten zulässig:

##### Pflanzenliste 1: Bäume I. und II. Ordnung:

Mindest-Pflanzqualitäten:

als straßenbegleitende Baumreihe: Hochstamm StU mind. 18-20 cm

ansonsten Hochstamm StU mind. 16-18 cm;

innerhalb Heckenpflanzungen als Heister: 1 xv, o.B., 80-100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

##### Pflanzliste 2: Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

Pflanzdichte 1 Pflanze / qm

<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

##### Pflanzenliste 3: Obsthochstämme:

Mindest-Pflanzqualitäten: : Stammumfang 16/18 cm:

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Bei Pflanzung entlang von Straßen können zu den genannten Arten geeignete Sorten aus der aktuellen GALK Straßenbaum-Liste gewählt werden.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### **5.1.5 Beleuchtung**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

### **5.1.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

### **5.1.7 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB**

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden dem Gewerbegebiet eine Teilfläche von 8.380 m<sup>2</sup> des Flurstückes 463, Gmk. Erggertshofen, Gemeinde Breitenbrunn nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz verbindlich zugeordnet. Dieses dient dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen) sind spätestens nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung -Teil D) durchzuführen und zu unterhalten.

Festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen auf Teilfläche des Flurstückes 463, Gmk. Erggertshofen, Gemeinde Breitenbrunn:

1. Es sind zwei Heckenpflanzungen als Trittsteinbiotop auf mind. 500 m<sup>2</sup> vor zu nehmen. Lage kann vor Ort angepasst werden.
2. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 2 unter Kapitel 5.1.4 zu pflanzen.

Die Pflanzenauswahl der Bäume und Sträucher ist an der Artenliste standortheimischer Laubgehölze für den örtlich betroffenen Naturraum bzw. der potentiell natürlichen Vegetation zu orientieren.

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf.

3. Entlang der bestehenden Heckenstrukturen und neu zu pflanzenden Heckenstrukturen ist ein artenreicher Gras-Kraut-Saum, Ansaat durch eine für den Standort geeignete Samenmischung, von mind. 5 m Breite anzuschließen (blau markiert)
4. Außerhalb der Maßnahmen nach Ziffer 1. und 3. hat die Anlage, Pflege und Entwicklung eines standortgerechten blüh- und käuterreichen Extensivgrünlandes aus geeigneten Herkünften zu erfolgen:

Einsaat auf mindestens 20 % der Fläche mit einer blüh- und kräuterreichen Saatgutmischung (1/3 Kräuter, 2/3 Gräser, max. 10g/m<sup>2</sup>, nur autochthones Saatgut dem Naturraum entsprechend ist zu verwenden). Ein vorheriger Oberbodenabtrag ist zulässig.

Dauerhafte Offenhaltung des Grünlandes.

Zweimalige verspätete Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Schnittzeitpunkt frühestens ab dritter Juliwoche – Berücksichtigung Vogelbrut; Zweitmahd ab September); Einsatz schonender Mähtechnik (Balkenmäher)

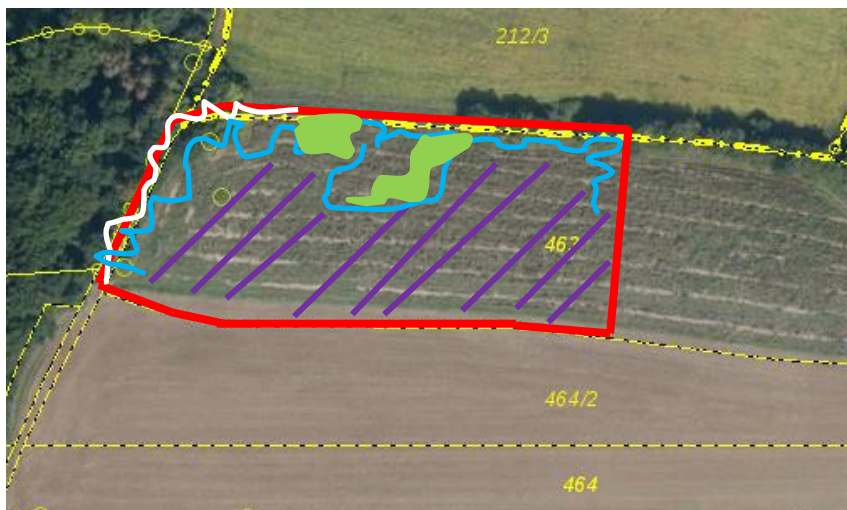
Alternativ ist eine mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abgestimmte Beweidung zulässig.

Bei Bedarf Gehölzentnahme und Entnahme standortfremder Vegetation.

Keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung.

5. Entfernung des (größtenteils eingewachsenen) Maschendrahtzaunes

#### Festgesetzte Ausgleichsfläche:



Rot = Geltungsbereich der Ausgleichsfläche

Blau = Anlage, Pflege und Entwicklung eines Krautsaumes

Grün = Heckenpflanzungen

Weiß = Entfernung Zaun

Lila = Anlage, Pflege und Entwicklung eines standortgerechten blüh- und käuterreichen Extensivgrünlandes

Ausschnitt Luftbild mit Flurkarte, o.M., aus BayernAtlasPlus



## **Teil B: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „MI“**

### **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**Im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind zulässig:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

**Nicht zulässig** sind nach § Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Wohneinheiten**

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl als Höchstgrenzen nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

### 1.3 Wohneinheiten

Im MI gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude/Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a 6 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### 2.1 Bauweise

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO):

Die Gebäude müssen als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 BauNVO):

Die Gebäude müssen ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

### 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

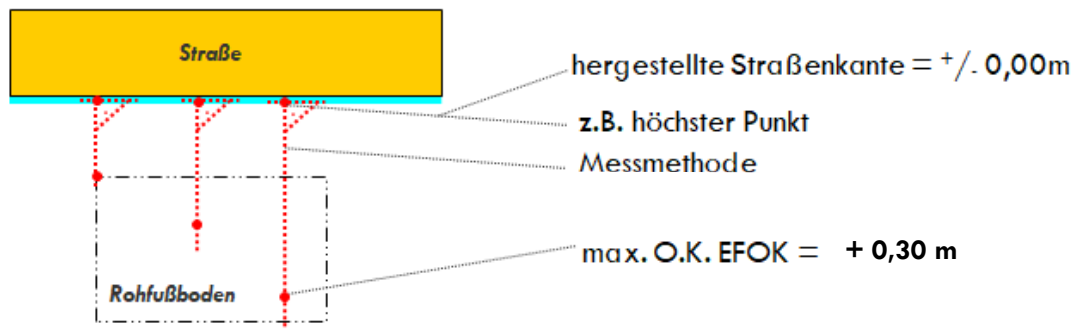
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze und Terrassen.

Gewächs-, Gartengerätehäuser und Wintergärten mit einer Grundfläche bis 12 qm und Pergolen mit einer Firsthöhe bis 2,75 m sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2.3 Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (max. O.K. EFOK) beträgt 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).



## 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

### 3.1 Wandhöhen

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH max.) von 6,50 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

### **3.2 Dächer**

Es sind als Dacheindeckung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit, matte Blechdeckungen sowie begrünte Dächer zulässig. Kupfer- und Zinkdächer sind unzulässig.

Spiegelende oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Es sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer Länge von max. 40% der Hauptgebäuelänge zulässig. Je Dachseite ist nur eine Arte von Dachaufbauten zulässig.

Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen aufweisen und müssen an ihrem höchsten Punkt mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,50 m zu den Ortgängen aufweisen und müssen an ihrem höchsten Punkt mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a und bb BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

### **3.3 An- und Vorbauten**

An- und Vorbauten (Balkon, Wintergarten, Erker, Stand- sowie Zwerchgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und –gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

### **3.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklame, Blink- und Wechselrichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

### **3.5 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentlichen Verkehrsfläche) ist das Höhenniveau der Grundstückszufahrten an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S.d. BayBO) zulässig.

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

### **3.6 Einfriedung**

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken bis 1,2 m zulässig.

Mauersockel bis 0,30 m Höhe über natürlicher Geländeoberkante sind nur bei hängigem Gelände zugelassen. Die Gesamthöhe der zulässigen Einfriedung beträgt dann 1,20 m über natürlichem Gelände.

Ausnahmsweise können Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2 m zugelassen werden.

Der Abstand von Zaununterkante zur hergestellten Geländeoberkante hat mindestens 10 cm zu betragen.

Die Einfriedung der öffentlichen Grünfläche ist unzulässig - Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

### **3.7 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### **3.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude**

Garagen können als Einzel- und Doppelgaragen und als Carports ausgeführt werden.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen. In der Dachfläche der Garagen sind keine Aufbauten/Gauben zulässig.

Zugelassen sind auch begrünte Flachdächer.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten Garage anpassen.

Der Stauraum vor Garagen/Carports gilt nicht als Stellplatz. Der Stauraum muss mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen und darf nicht eingefriedet werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

### **3.9 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

#### **3.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von öffentlichen Parkplätzen oder Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrassen, etc.).

#### **3.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

In der Planzeichnung (Teil A) sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg festgesetzt.

## **4. Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

## **4.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)**

Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für (betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen gärtnerisch zu unterhalten. Naturnahe Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist

Je angefangener 600 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein Laubbaum gem. Pflanzliste Ziff. 4.6 zu pflanzen.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken sind unzulässig.

Die Bepflanzung der Privatgrundstücke ist in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

## **4.3 Öffentliche gliedernde Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage**

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind durch Anlegen einer Streuobstwiese aus Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten (z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskop, Zabergau und Goldparmäne) herzustellen.

Eine Startdüngung der Obstbäume bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht bepflanzten Flächen ist ein standortgerechtes Grünland aus geeigneten Herkünften (standortgerechte Saatgutmischungen, Heudruschsaat etc.) anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Es ist eine einschürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes vorzusehen. Das Grünland ist dauerhaft offen zu halten.

Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Bepflanzung spätestens nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Pflegewege sind nur wasserdurchlässig zulässig.

## **4.4 Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Flurweg ist ein Straßenbegleitgrün aus großkronigen Bäumen anzulegen. Je 25 m ist ein Baum der Pflanzliste 1 unter Ziffer 4.6. zu pflanzen.

## **4.5 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, während und nach den Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

## **4.6 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten bei Pflanzfestsetzungen**

Es sind für die festgesetzten Pflanzbindungen, die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzliste 1: Bäume I. und II. Ordnung:

Mindest-Pflanzqualitäten:

als straßenbegleitende Baumreihe: Hochstamm StU mind. 18-20 cm

ansonsten Hochstamm StU mind. 12-14 cm;

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

#### Pflanzliste 2: Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

Pflanzdichte 1 Pflanze / qm

<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

#### Pflanzenliste 3: Obsthochstämme:

Mindest-Pflanzqualitäten: Stammumfang 16/18 cm:

##### Äpfel

Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Gelber Edelapfel  
Gewürzluiken

Brettacher

Boskop

Zabergäu

Goldparmäne

##### Birnen

Gelbmöstler  
Schweizer Wasserbirne  
Oberösterreichische Weinbirne

##### Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## **4.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.