

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Vergnügungsbetrieben aller Art,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 IV Nr. 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 IV Nr. 20 BauNVO
Mit	max. 0,5	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

1) Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Erdgeschoss (E) und Dachgeschoss (D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wändhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen: max. 6,50 m

Definition:

Die Wändhöhe ist zu messen ab FFOK - Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BAUGB)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK - Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planantrag am Niveau der Erschließungsstraße.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude und Baugrenzen für Stellplätze/ Carports. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.

3. Auf den Stellplätzen ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) und Baugrenzen für Stellplätze/ Carports. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.2 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine verbindliche Firstrichtung wird nicht festgesetzt, sie hat vorzugsweise parallel zur angrenzenden Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite).

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Nebenanlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;

Material: PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Grundlack;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Original- und Traufe max. 1,00 m unzulässig.

Dachüberstand: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachaufbauten: Original- und Traufe max. 1,00 m unzulässig.

6.1.2 Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 25° - 40°

Dachdeckung: Biberschwanzziegel naturrot

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

bis 1,0 m Vorderfläche zulässig;

Kniestock: nicht über 0,45 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m ab fertigem Terrain

Ortsgang: von 0,20 - 0,40 m

Traufe: von 0,50 - 0,60 m

Gründung: mindestens bis zum gewachsenen Boden

6.2 Regenerative Energien

Bei geeigneten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Aufhängende Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich bei FD mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

Hinweis:

Die Installation von regenerativen Energien zur dezentralen Versorgung auf den Dachflächen der Gebäude wird ausdrücklich empfohlen.

6.3 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedung: straßenseitige Begrenzung: Holzlatenzäun

Art und Ausführung: max. 1,00 m ab OK Straßen- bzw. Gehsteigoberkante

Höhe der Einfriedung: Oberflächenbehandlung: braunes Holz imprägnierendes Holzschutzmittel ohne deckendes Farbzusatz

Ausführung: Farbzusatz: Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend. Zaunposten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Sockel: zulässig bis max. 0,15 m ab OK Gehsteigoberkante

Am Baugebetsrand zur freien Landschaft sowie zu öffentlichen Grünflächen unzulässig.

6.4 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern

Art und Ausführung: Beton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;

Höhe: max. 1,00 m ab natürlichem Gelände.

Weitere Geländeerhöhungen sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebetsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländeerhöhungen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauntrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an den Fassadenflächen der Gebäude errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbetelehen oder Fahnenmasten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücken ausserhalb dimensionierter Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolenysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Hinweis:

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

B) GRÜNDUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Schotterflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedung zulässig.

9 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügbares Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrpuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Pflasterplättchen u. a.).

10 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern den Privatgrundstücken

Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Gründungsplan angegebenen Baum- und Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Selteneres in der Pflanzliste nach Feststellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

10.1 Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen.

Bei Gehölsen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum- Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich ein heimischer Laubbäum entsprechend Artenliste 12.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Guterfordernissen zu entsprechen haben und in der nächstgelegenen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Laubgehölze sind bestmöglich zu erhalten.

12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, (falls erforderlich mit Straßenraumprofil)

Acer platanoides Stiel-Ahorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vlei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hain-Eiche

Prunus avium Vogel-Kirsche

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher

Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100

Mit gekennzeichneten Straucharten sind Ziergehölze:

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hirtengelb

Rosa avellana Haselnuss

Corylus canina Hunds-Rosa

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Syringa vulgaris Flieder

Weigela in Arten

„Wegelige“ und andere heimische, standortgerechte Arten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf einer Grundstücksfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Gründungsplanes Außenweg, mit der Flurnummer 255/0 (Teilfläche), Gemarkung Altessing.

Maßnahmen:

— Anlage einer Streubstwiese

Entwicklungsziel:

Entwicklung von strukturreichen Lebensraumkomplexen, Habitats zur Förderung der Fauna:

— Streubstbestände im Komplex mit intensiv bis extens genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432 nach BayKompV)

Zielerreichung:

Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 26-35 Jahren.

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung und dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen.



C) SCHALLSCHUTZ

13 Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm

Vorbemerkung:

In den mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) dürfen keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 notwendig sind.

Ausnahmen hiervon sind ■ zulässig.

— der jeweils betroffene Aufenthaltsraum über eine geeignete Außenwandöffnung (z. B. Fenster, Tür) im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) belüftet werden kann (1), oder

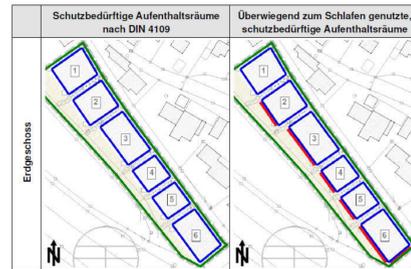
— vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schallschützende Vorbauten (z. B. Prallschienen, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schälzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder schallschuttschwermetrische Konstruktionen errichtet werden (2), oder

— der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Rauminnen (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumluftleistung mit ausreichender Luftwechselszahl ermöglichen (3).

Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nrn. 1 - 2 ist die nachweisliche Einhaltung des tagsüber (6 - 22 Uhr) zulässigen Immissionsgrenzwerts der DIN 18005 von 50 dB(A) im Freien vor dem geöffneten Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

Bei Büroräumen (gewerbliche Nutzung im Mischgebiet) ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

Bei Büroräumen (gewerbliche Nutzung im Mischgebiet) ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Gründungsplan

 Grenze der ökologischen Ausgleichsfläche auf FlNr. 255/0, Gemarkung Altessing

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

MI Mischgebiet (siehe Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

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

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

 Einfahrt/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Einzelgehölz – geplant

● Einzelgehölz – erhalten

● Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

● Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – erhalten

■ Umgrünung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)

 Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung sowie Flächengröße in m²

2. Grundflächenzahl (GRZ)

3. Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Anzahl der Vollgeschosse (VG) sowie Dachform (DF) und Dachneigung (DN)

5. Wandhöhe (WH)

 Gebäudefassade mit passiven Schallschutzauffügen

 Isophone – südlich Freihaltung von schutzbedürftiger Bebauung

 Erforderlicher Schallschutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm (siehe Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text)

 Gewässertrandstreifen – Abstand zum Gewässer beträgt 10 m

 Bauverbotstreifen – Abstand zur Fahrbahndecke der St 2230 beträgt 20 m

 Firstrichtung

 87/15 Flurnummer (Beispiel)

 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 98