ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Ga/ TG	Fläche für Nebengebäude, Tiefgaragen, Garagen oder Carports
Ga	Fläche für Nebengebäude, Garagen und Carports
Cp	Fläche für Nebengebäude und Carports
	Baugrenze
	Abgrenzung der Art bzw. des Maßes der Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als bauliches Höchstmaß
D	Dachgeschoss oder Staffelgeschoss als Vollgeschoss
0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Hausgruppe: nur Reihenhäuser zulässig
OKF 261 m ü.NN	max. zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF) in m über NN
WH 6,5 m	max. zulässige Wandhöhe in m (Bezugshöhe OKF s. auch textliche Festsetzungen)
GH 8,5 m	max. zulässige Gesamthöhe in m bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Bezugshöhe OKF s. auch textliche Festsetzungen)
SD, WD,PD FD,ZD	zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach, Zeltdach
bis 20°	max. zulässige Dachneigung in Grad
35° - 47°	zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Lärmschutzwall
	öffentliche Verkehrsfläche
V	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
L	öffentliche Verkehrsfläche: Anliegerweg Landwirtschaft
	öffentliche Verkehrsfläche: Wohnwege
	Straßenbegrenzungslinie
	Aufschüttung / Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers
	Fläche für Transformatorenstation
	Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
	Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
	Pflanzbindung - Erhalt von Pflanzen (Eichen)
	Pflanzbindung - Erhalt von sonstigen Pflanzen - Bäumen und Hecken
	Erhalt von Pflanzen - Hecken
	Pflanzgebot für Laubbäume - mit Standortbindung Straßenbaum 16-20-25 STU (Stammumfang)
	Pflanzgebot für Laubbäume - ohne Standortbindung Straßenbaum 16-18 STU (Stammumfang)
	Pflanzgebot für Hecken-, Baum- und Buschgruppen
	Pflanzgebot für Kletterpflanzen (an Garagen und Carports)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Pflanzen - vorwiegend Magerstandorte (Gras - Krautfluren - Biotope) und einzelnen Hecken
Bio §30	Vorhandenes Biotop § 30 BNatSchG (besonders geschützt) Magerstandorte (Sandmagerrasen)
As 1	spezielle Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz Fauna: Anbringung von Nisthilfen: 12 Nisthilfen für Gartenrotschwanz
As 2	spezielle Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz Flora: Entwicklung von Magerstandorten (saure Magerrasen)
	Biotoperhalt, Biotopentwicklung (Magerrasenähnliche Flächen)
	naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
	Anlage von Sonderbiotopen, z.B. Steinriegel, Trockenmauer, Totholzschichtung; Rohbodenstandorte (Sand, Lehm)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
	bestehende Bebauung (Nebengebäude)
	vorgeschlagene Neubebauung
	vorgeschlagene Stellplatzanordnung
	bestehende Flurstücksgrenze
1544	bestehende Flurstücksnummer
246	Höhenlinien in m ü.NN
	Regenrückhaltebecken / Abwasser
	Erhalt von Pflanzen außerhalb des Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO:
Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbautriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet MI:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen vorgesehene, maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß von der tatsächlichen Höhelage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF, vgl. die zeichnerischen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächer ist die festgesetzte Wandhöhe an der Traufseite einzuhalten. Bei Flachdächern entspricht die zulässige Wandhöhe der zulässigen Gesamthöhe.

2.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der tatsächlichen Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF, vgl. die zeichnerischen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) bis zur Oberkante des Firstes oder dem oberen Abschluss des Daches bei geneigten Dächern.

2.3 Die Sockelhöhe als Maß vom natürlichen oder künftigen Gelände bis zur tatsächlichen Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF, vgl. die zeichnerischen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) darf an der Bergseite maximal 30 cm betragen.

2.4 Soweit sich der Erdgeschossfertigfußboden eines Gebäudes nicht auf einheitlicher Höhe befindet (z.B. bei versetzten Ebenen), so ist die jeweils am höchsten gelegene Ebene maßgeblich, sowohl für die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, als auch für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe, Gesamthöhe und Sockelhöhe.

2.5 Bei Staffelgeschossen darf die Geschossfläche maximal 75 % des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Außenwand des Staffelgeschosses ist an der Gebäudesüdseite um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

2.6 Bei einer Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen ist das Untergeschoss als weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern dies ohne Abgrabungen aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse entsteht. In diesem Fall ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss gemäß Ziffer 2.5 auszubilden.

2.7 Im Wohngebiet WA 1 beträgt die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,75.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebengebäude
4.1 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Tiefgaragen Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 6 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports zulässig.

4.3 Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Pultdächer bis max. 12° Dachneigung und begrünte Flachdächer zulässig.

4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.3, WA 5.5 und WA 6 sind Garagen und Carports innerhalb der in der Planzeichnung als "Fläche für Nebengebäude, Garagen und Carports" festgesetzten Flächen zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die zulässige Wandhöhe als Maß zwischen dem Erdgeschossfertigfußboden der Garage und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdächern an der Traufseite) beträgt 3,0 m. Der Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,5 m über der mittleren Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze im Bereich der Garagen- oder Carportzufahrt liegen.
Im übrigen Geltungsbereich beträgt die zulässige Wandhöhe als Maß zwischen den Erdgeschossfertigfußboden der Garage und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdächern an der Traufseite) 3,0 m.

5. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot
5.1 Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig. Glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Als Fassadenfarben sind folgende RAL-Farbtöne einschließlich Zwischenfarbtönen zulässig:

Weißtöne nach RAL 9001, 9002 oder 9018
Grautöne nach RAL 7000, 7002 7005, 7023, 7030, 7032, 7035, 7038, 7040, 7042 oder 7044
Orange- und Gelbtöne nach RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 1019, 1020, 1024 oder 1034
Rottöne nach RAL 3012, oder 3022.

Grelle und glänzende Farben sowie glänzende, spiegelnde und reflektierende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

5.2 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine sowie Metalldeckungen in den folgenden RAL-Farbtönen einschließlich Zwischenfarbtönen zulässig: 2000, 2002, 3000, 3004, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7037, 8002, 8007, 8011 oder 8017.

5.3 Es sind nur matte und unglasierte Eindeckungen zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen gestattet.

5.4 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 35° sind Dachgauben nicht zulässig.

5.5 Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, an der Traufe maximal 1,0 m betragen. Bei Flachdächern ist ein Dachüberstand von 1,0 m an allen Seiten zulässig.

5.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.7 Dachgauben sind mit folgender Gestaltung zugelassen (Dachform Sattel- oder Flachdach):
Breite der Dachgaube:
- bei stehendem Gaubenformat max. 1,50 m
- bei liegendem Gaubenformat max. 2,50 m
Abstand der Gauben untereinander:
- bei stehendem Gaubenformat mindestens Gaubenbreite
- bei liegendem Gaubenformat mindestens 1/2 Gaubenbreite
Abstand der Gauben zum Ortgang mindestens 2,0 m
Abstand zwischen First des Hauptdaches und oberem Dachgaubenanschnitt mindestens 25 % der Dachhöhe.

Die Summe der gesamten Dachgaubenbreiten auf einer Dachseite darf max. 30 % der Dachlänge betragen.

5.8 Die Eindeckung der Dachgauben muss der Deckung des Hauptdaches entsprechen. Zwerchgiebel sind unzulässig.

5.9 Zusammengebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt vor allem für:
- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände sind aufeinander abzustimmen
- Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels
- Form und Gestaltung von Vordächern
Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

5.10 Dachbegrünung
Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 12° sind - zumindest extensiv - zu begrünen. Anteil der begrünten Fläche min. 60 %. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.

5.11 Dachterrassen und Balkone
Im Bereich von Balkonen und Dachterrassen sind bauliche Ergänzungen durch Überdachungen, Pergolen und nebengebäudeartige Aufbauten sowie selbständige Gebäude wie z.B. Gartenhäuschen nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Markisen und Sonnensegel.

6. Einfriedungen und Sichtschutz
6.1 Einfriedungen
6.1.1 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechten Latten (Lattenabstand entspricht mind. der Lattenbreite), Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig (braune, graue oder grüne Farbtöne). Silberne Farbtöne sind nicht zulässig.

6.1.2 Maschendrahtzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit heimischen Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen. Unzulässig ist die Hinterpflanzung mit Koniferen / Tujahecken oder Kirschlorbeer.

6.1.3 Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen ist unzulässig.

6.1.4 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt max. 1,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante oder dem tatsächlichen Gelände. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen, die in Verbindung mit Stützmauern mit einer Mauerhöhe von mehr als 40 cm über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante oder dem tatsächlichen Gelände errichtet werden, beträgt max. 1,05 m über OK Mauer. Dies gilt gleichermaßen für Einfriedungszäune an gestaffelten Stützmauern.
Diese Höhenbegrenzung bezieht sich ausschließlich auf Zäune, nicht auf Einfriedungen aus reinen Laubgehölzhecken oder Heckenhinterpflanzungen.

6.1.5 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Für Einfriedungen auf Stützmauern ist dies nicht zwingend erforderlich.

6.2 Sichtschutz
6.2.1 Bei Reihen- und Doppelhäusern ist auf einer Länge von max. 4,0 m im direkten Anschluss an das Gebäude im Bereich von Terrassen ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

6.2.2 Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 2,00 m sind an einer Seite des Grundstücks und über insgesamt maximal 1/3 der Länge der Grundstücksseite zulässig. Die Länge des einzelnen Sichtschutzelements darf hierbei 3,00 m nicht überschreiten; zu einem weiteren Element ist mind. die Hälfte des längeren Sichtschutzelements als Abstand einzuhalten. Ausnahmsweise zulässig ist eine durchgehende Ausführung des Sichtschutzes bei versetzter Anordnung der Einzelelemente mit Bepflanzung der Zwischenräume. Sichtschutzelemente sind als separate Elemente, unabhängig von einer evtl. Einfriedung zu montieren.
Sichtschutzelemente im Bereich von Terrassen bei Reihen- oder Doppelhäusern nach Ziffer 6.2.1 sind zusätzlich zulässig.

6.2.3 Zulässiges Material für Sichtschutzelemente sind Metall und Holz in den Farbtönen braun oder grau. Feuerverzinkte Elemente bzw. silberne oder glänzende Farbtöne sind nicht zulässig. Eine Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Sichtschutzelementen ist ebenfalls nicht zulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
7.1. Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu den nachfolgend angegebenen Höhen in Bezug auf das **natürliche** Gelände zulässig:

WA 1:	Abgrabung bis 1,50 m, Aufschüttung bis 1,50 m
WA 2, WA 3, WA 4:	Abgrabung bis 1,50 m, Aufschüttung bis 1,50 m
WA 5.1:	Abgrabung bis 1,50 m, Aufschüttung bis 1,50 m
WA 5.2:	Abgrabung bis 2,00 m, Aufschüttung bis 1,50 m
WA 5.3:	Abgrabung bis 1,50 m, Aufschüttung bis 2,00 m
WA 5.4:, WA 5.5	Abgrabung bis 1,50 m, Aufschüttung bis 1,50 m
MI1, MI 2:	Abgrabung bis 1,75 m, Aufschüttung bis 1,50 m

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu den nachfolgend angegebenen Höhen in Bezug auf das **vorhandene** Gelände zulässig:

WA 6:	Abgrabung bis 1,50 m, Aufschüttung bis 2,00 m

Im Bereich der Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind Grundstückszufahrten zulässig.

7.2 Stützmauern
7.2.1 Allgemeine Festsetzungen
Stützmauern sind ausschließlich zur Abfangung von Aufschüttungen bzw. Abgrabung im Rahmen der zulässigen Geländebewegungen zulässig. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig, auch nicht als Erhöhung einer zur Abfangung errichteten Stützmauer.

Stützmauern zur Abfangung von Auffüllungen mit einer Höhe von mehr als 50 cm über OK **tatsächlichem** Gelände (Straße / Gehweg / Straßenbegleitgrün / öffentliche Grünfläche bzw. Nachbar) sind mit horizontal verlaufender bzw. max. 3° geneigter Mauer-Oberkante zu erstellen. Die maximal zulässigen Höhen gem. Ziffer 7.2.2 bis 7.2.4 beziehen sich auf den niedrigsten Geländepunkt (= OK Mauer an der höchsten Stelle). Eine Abtreppung der Mauer ist zulässig, jedoch maximal zweimal je Grundstücksseite. In diesem Fall sind für die jeweils höchsten Punkte der Abtreppung die maximal zulässigen Mauerhöhen bindend.

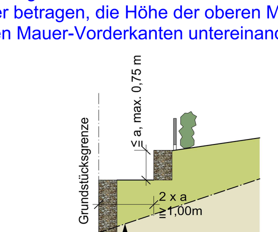
7.2.2 Stützmauern zur Abfangung von Auffüllungen zur öffentlichen Verkehrsfläche
Zur Abfangung von Auffüllungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (zeichnerische Festsetzung als Straße, Gehweg oder Straßenbegleitgrünstreifen) sind im Geltungsbereich Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,80 m über OK Fahrbahn bzw. Gehweg zulässig. Als untere Bezugshöhe gilt auch im Falle eines Straßenbegleitgrünstreifens die Höhe der befestigten Fläche von OK Straße bzw. OK Gehweg. Die max. zulässige Höhe von 1,80 m (OK Mauer über OK Fahrbahn bzw. Gehweg) gilt gleichermaßen für die Abfangung von Aufschüttungen gegenüber Stellplätzen auf dem Grundstück und für Fälle, in denen im Anschluss an die Straße zunächst geböscht und eine ins Grundstück zurück versetzte Stützmauer errichtet wird.

7.2.3 Stützmauern zur Abfangung von Auffüllungen zur öffentlichen Grünfläche
Zur Abfangung von Auffüllungen zur öffentlichen Grünfläche sind im Geltungsbereich mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 5.3 und WA 6 Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m über **natürlichem** Gelände zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 sind Stützmauern zur Abfangung von Auffüllungen zur öffentlichen Grünfläche mit einer Höhe von max. 1,80 m über **natürlichem** Gelände zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stützmauern zur Abfangung von Auffüllungen zur öffentlichen Grünfläche mit einer Höhe von max. 1,80 m über **vorhandenem** Gelände zulässig.

7.2.4 Stützmauern zur Abfangung von Auffüllungen zum privaten Nachbargrundstück
Zur Abfangung von Auffüllungen zum privaten Nachbargrundstück sind im Geltungsbereich mit Ausnahme des allg. Wohngebiets WA 6 Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m über **natürlichem** Gelände zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m über **vorhandenem** Gelände zulässig.

7.2.5 Stützmauern zur Abfangung von Terrassen
Zur Abfangung von Terrassen auf dem Grundstück außerhalb des Baufensters sind im Geltungsbereich mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 6 Stützmauern sowohl zur Abfangung von Auffüllungen als auch Abgrabungen bis zu einer Höhe von **jeweils** max. 1,50 m zum **natürlichen** Gelände zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stützmauern sowohl zur Abfangung von Auffüllungen als auch Abgrabungen bis zu einer Höhe von **jeweils** 1,50 m zum **vorhandenen** Gelände zulässig.

7.2.6 Staffelung von Stützmauern
Eine Staffelung der Stützmauern nach Ziffer 7.2.2 bis 7.2.5 ist wie folgt zulässig:
Der Abstand der höher liegenden Mauer muss mindestens 1,00 m von der Vorderkante der niedrigeren Stützmauer betragen, die Höhe der oberen Mauer darf max. die Hälfte des Abstands der jeweiligen Mauer-Vorderkanten untereinander, jedoch nicht mehr als 0,75 m betragen.



7.2.7 Stützmauern zur Abfangung von Abgrabungen
Zur Abfangung von Abgrabungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straße / Gehweg / Straßenbegleitgrün) sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe gegenüber OK Straße bzw. Gehweg zulässig.
Im Anschluss / zur Grenze an öffentliche Grünflächen bzw. zum privaten Nachbargrundstück sind Stützmauern zur Abfangung von Abgrabungen im Geltungsbereich mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 6 bis max. 1,50 m Höhe zum **natürlichen** Gelände zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind diese bis zu einer Höhe von 1,50 m zum **vorhandenen** Gelände zulässig.

7.2.8 Material für Stützmauern
Als Material für Stützmauern ist (Naturstein)mauerwerk und Beton zulässig. Für Stützmauern im Anschluss an öffentliche Grünflächen oder private Nachbargrundstücke ist zudem die Verwendung von Gabionen zulässig.

7.2.9 Begrünung von Stützmauern
Stützmauern sind über mind. 60% der Ansichtsfläche (im belaubten Zustand) dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. (Der Begriff der "dauerhaften" Begrünung bezieht sich hierbei nicht auf die Eigenschaft einer "immergrünen" Bepflanzung) Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb von 6 Monaten zu ersetzen. Für die Pflanzen können z.B. die Arten gem. Auswahlliste nach Ziffer 11.5 verwendet werden.
Stützmauern zur öffentlichen, befestigten Verkehrsfläche mit einer Höhe von weniger als 80 cm an der höchsten Stelle (niedrigster Geländepunkt) sowie Stützmauern, die ausschließlich zur Abfangung von Abgrabungen errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Rankhilfen sind ausschließlich bei Stützmauern aus Beton zulässig.

8. Stellplätze, Verkehrs- und Pflanzflächen
8.1 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.

8.2 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

9. Ver- und Entsorgung
Die Führung der Versorgungsleitungen (auch Telekommunikation) hat zwingend unterirdisch zu erfolgen.

10. Immissionsschutz
Für alle Baugebiete gilt:
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass die notwendigen Lüftungsfenster von Schlafräumen auf der der Bahn schallabgewandten West- oder Südseite angeordnet werden oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Belüftung ausgestattet werden.

Die Bauschalldämm-Maße müssen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" entsprechen.

11. Grünordnung
11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.

Konkretisierung der Vorschrift nach Art. 7 BayBO:
- Befestigung von Stellplätzen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster).
- Beschränkung der befestigten Flächen auf den funktional notwendigen Umfang.
- Gärtnerische Gestaltung der Vegetationsflächen mit vollständig belebter Bodenschicht; Bepflanzung von mind. 20% der Flächen mit Laubgehölzen.
- Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig.
- Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen.

Auswahlliste / Anzuchtsform / Pflanzqualität siehe nachfolgende Einzelfestsetzung
Koniferen sind nicht zulässig.

11.2 Folgende Festsetzungen gelten für den öffentlichen Straßenraum sowie private Stellplätzen angrenzend an den Straßenraum:

Pflanzgebot mit Standortbindung:
Pflanzqualität
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 - 25 cm.

Auswahlliste, \`heimisch´
Bergahorn, Kastanie, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Zerreiche, Walnuß
´nicht heimisch´
Blauglockenbaum, Platane, jap. Schnurbaum, Silberlinde, Tulpenbaum oder vergleichbare Arten und Sorten, Koniferen sind nicht zulässig.

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder dauerhaft mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 12 m² betragen.
Die Baumscheiben müssen gegen Überfahren geschützt werden.
Die Baumgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m3 herzustellen.

11.3 Pflanzgebot ohne Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen:
Pflanzqualität
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm.
Alternativ sind Obstgehölze als Hochstamm zulässig ab 12 cm Stammumfang

Pflanzbindung Erhalt von Pflanzen:
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzellaubbäume, Baum- und Buschgruppen sind dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

11.4 Pflanzgebot ohne Standortbindung auf den Baugrundstücken:
Pflanzqualität
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm.
Alternativ sind Obstgehölze als Hochstamm zulässig ab 12 cm Stammumfang
Auswahlliste wie 11.2 und 11.3, Koniferen sind nicht zulässig.

11.5 Auswahlliste für die Begrünung von Stützmauern

Hängender Wuchs:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein

Selbstklimmer:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Euonymus fortunei	Kletterspindel

Mit Rankhilfe:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Klettertrompete
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Für Stützmauern auf dem Grundstück ist auch eine Begrünung über Spalierobst oder Fugengrün möglich.
Rankhilfen sind ausschließlich bei Stützmauern aus Beton zulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ziel ist die Entwicklung einer Fläche mit reich strukturierter Vegetation aus Hecken und Einzelgehölzen, sowie artenreichen Magerwiesen mit Steinriegeln als Habitat für naturraumtypische Arten, langfristig sind Bäume mit Totholzanteil anzustreben (potentielle Habitate für verschiedene Arten wie Vögel, Fledermäuse, Kriechtiere und Insekten).

Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten folgende Vorgaben:

Die Pflanzung erfolgt auf ca. 10-20% der Fläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Entwicklung von mehrreihigen Hecken mit einzelnen Gehölzen (bis ca. 5 % Pflanzanteil).
Die Begrünung der Zwischenräume der Hecken erfolgt mit Magerwiesen.
Am Rand der Hecken erfolgt punktuell die Schaffung von nährstoffarmen, südexponierten Trockenstandorten auf Lesesteinriegeln.
Pflanzqualität der Pflanzen:
Sträucher, Heister, 2 x verpflanzt, Größe 80-150 cm.
Unter Verwendung ausschließlich heimischer Arten.
Zur Sicherstellung der geeigneten Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen wird ein landschaftsplanerischer Ausführungsplan empfohlen.

13. Artenschutz
13.1 Gehölzrodungen und -rückschnittmaßnahmen sind auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG (nicht vom 01.03. bis 30.09.) zu beschränken. Die Rodung von Großbäumen ist wegen ihrer möglichen Bedeutung als Sommerquartier für Fledermäuse auf den Zeitraum November bis Ende Februar zu beschränken.

13.2 Oberbodenarbeiten für die Baugebietserschließung sind auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu beschränken und nur in der Zeit vom 1. August bis zum 15. März durchzuführen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli begonnen werden sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

13.3 Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen) für den Gartenrotschwanz werden im Bereich der geplanten Grünfüge insgesamt 12 Nisthilfen (je 6 Nischenbrüterhöhlen 1N und 6 Nisthilfen 2GR 6) aufgehängt.

14. Ausgleichsflächen
Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden die gebietsexternen Ausgleichflächen A1- A3 als Ausgleichsnmaßnahmen zugeordnet (siehe Beiplan).

TEXTLICHE HINWEISE

1. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser
Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Gerbrunn wird hingewiesen.

2. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)
Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

3. Leitungen
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen").

4. Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerbrunn ist anzuwenden.

5. Grünordnung
Fassadenbegrünung: Es wird empfohlen Wände mit Wandabschnitten ohne Gliederung bzw. Fenster (z.B. von Garagen und Grenzwänden) vertikal zu begrünen.
Dachbegrünung: Dachbegrünungen sind mindestens extensiv entsprechend der FLL Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) herzustellen

6. Schutz des Mutterbodens
Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

7. Zweiter Rettungsweg
Im Mischgebiet ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen, es sein denn, die Gemeinde bestätigt im Einzelfall, dass die erforderlichen Rettungsgeräte im Sinne Art. 31 Abs. 3 BayBO durch die Feuerwehr bereitgestellt werden können.

8. Umwehrungen
Für Stützmauern, die **zur** bzw. **von** der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche oder **zum** bzw. **vom** privaten Nachbargrundstück mehr als 50 cm Absturzhöhe aufweisen, wird auf die Beachtung von Art. 36 Abs. 1, Nr.1 BayBO (Umwehrungen) hingewiesen.

9. Begrünung von Stützmauern
Bzgl. der Pflege der Begrünung von Stützmauern gem. Ziffer 7.2.9 ist sicherzustellen, dass die Begrünung nicht in die öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen übergeht.

VERFAHRENSVERMERKE
1) Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.12.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

3) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht.

4) Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... die Änderung der Bebauungsplansatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.12.2020 beschlossen.

5) Ausgefertigt

Gerbrunn, den ....

(Siegel) ....
Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

6) Die Änderung der Bebauungsplansatzung wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Gerbrunn, ...

(Siegel) ....
Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

GESETZLICHE GRUNDLAGE:
Es gilt die **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeinde Gerbrunn:
2. Änderung Bebauungsplan "Innerer Kirschberg III"

ENTWURF

M 1 : 1.000
0 10 m 25 m 50 m 100 m

aufgestellt: 14.12.2020
geändert:

bearbeitet: Bertram Wegner/Barbara Dörfler
gezeichnet: Barbara Dörfler
geprüft: Bertram Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de