

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

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

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,4	GFZ: max. 0,7

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude  
Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

zwingend 2 Vollgeschosse (Parzelle 2) / zwingend 3 Vollgeschosse (Parzelle 1)

Bauweise: **Bautyp A** - Erdgeschoss und Dachgeschoss - Parzelle 2

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

**Bautyp B** - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse - Parzelle 1

Das 3. Vollgeschoss ist im 2. Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

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

Wohngebäude: **Bautyp A** max. 6,80 m

**Bautyp B** max. 9,80 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 2 ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtbereich - siehe Sonstige Planzeichen "Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen"). 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 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude) zulässig.

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

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Bei Parzelle 2 ist eine Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp Größe in qm

Einzelhaus (Parzelle 1) 1800

Einzelhaus (Parzelle 2) 1100

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnheiten (WE)
Einzelhaus (Parzelle 1)	max. 9 WE je Wohngebäude
Einzelhaus (Parzelle 2)	max. 2 WE je Wohngebäude

7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/Walmdach (WD)/Zeldach (ZD)

Dachneigung: zu Bautyp A: max. 24° / bei PD max. 15°

zu Bautyp B: max. 24° / bei PD max. 15°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; unzulässig

Dachaufbauten: Grenzzaubauung

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00m zulässig.

7.1.2 Wohngebäude

**Bautyp A (Parzelle 2)**

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen;

Aneinandergerichtete Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. zulässig

Zwisch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

**Bautyp B (Parzelle 1)**

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: SD/WD: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Dachform: Satteldach(SD)/Walmdach(WD)

Dachneigung: 12° - 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. (derzeit 2 Stellplätze/WE)

7.4 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Einfriedungen

Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung

Holzlatenzau, Metallzau

- seitliche und rückwärtige Begrenzung

Holzlatenzau, Metallzau, Maschendrahtzau, sowie lebende Zäune

Zaunhöhe: - straßenseitig max. 1,20 m ab fertigem Gelände

- seitlich und rückwärtig max. 2,00 m ab fertigem Gelände unzulässig

Socket:

7.5 Gestaltung des Geländes

**Abgrabungen/Aufschüttungen:**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

**Stützmauern:**

Art und Ausführung: Stahlbeton/Steingeltekörbe (Gabionen) / Natursteinmauern

Höhe: max. 1,00m ab fertigem Gelände

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

**Hinweis:**

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

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

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

9 STELLPLATZE UND ZUFahrTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN

**Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren 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 angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 12.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 PFLEGE DER GEHOLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artypisch zu entwickeln sind.

12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmateriale, falls verfügbar, zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Betula pendula Sand-Birke

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

12.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Heibuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

12.3 Sträucher

Qualität: vStr., mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Eunomus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche

Rosa canina Hund-Rose

Rosa arvensis Kriechrose

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Rosa corymbifera Buschrose

Rosa majalis Zitrrose

Salix aurita Öhrchenweide

Salix purpurea Purpur-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa Roter Holer

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Wasser-Schneeball

und vergleichbare Arten.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Kompensationsflächen von 1800 m2 werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1378, Gemarkung Appersdorf bereitgestellt.

Es sind folgende Maßnahmen geplant:

Förderung eines naturnahen Bachlaufes, Errichtung einer artenreichen Feucht-/ Nasswiese, Pflanzung einer Gehölzgruppe.

Details der Maßnahme können der Begründung des Bauplanes entnommen werden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite