



Festsetzungen zum Bebauungsplan 'TAUFKIRCHEN - HASELBERG'

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558) geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479)

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Angabe der Ausbaubreite in Metern
- öffentlicher Fußweg (F) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern in diesen Sichtflächen ist jede Bepflanzung, Bepflanzung, Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnabschneidekante unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Elektrizität (Trifstation)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bei Wohngebäuden zulässig nur Einf- und Zweifamilienwohnhäuser, je Wohngebäude max. 2 Wohnheiten zulässig
- GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0,70 max. zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- II maximal 2 Vollgeschosse (II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Zulässig: Untergeschoss mit Erdgeschoss (2 Vollgeschosse)
- Erdgeschoss mit Dachgeschoss (2 Vollgeschosse)
- Erdgeschoss mit Obergeschoss (2 Vollgeschosse)

Erklärung der Nutzungsschablonen:

(1)	(4)	(1)	Art der baulichen Nutzung gem. Bau NVO z. B. WA
(2)	(5)	0,35 0,70	(2) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl z. B. 0,35
(3)	(6)	0	(3) Bauweise z. B. o (offene Bauweise)
		0	(4) Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl z. B. 0,70
		0	(5) Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl z. B. 0,70
		0	(6) Bauweise z. B. A

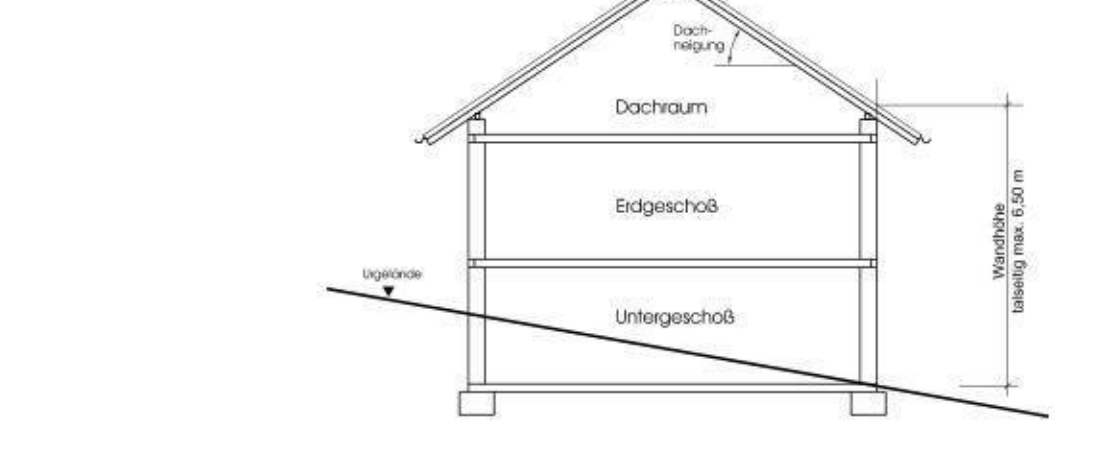
B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung - Nutzungsgebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 4 BauNVO)

- Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, haufseitig gemessen.
- Wandhöhe bei max. 6,50 m bei Wohngebäuden (tatseltig) max. 4,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden (tatseltig)
- Dachform Satteldach (SD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD), Tonnendach (TD)
- Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei den Garagenzufahrten muß zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) ein Grenzbereich von mindestens 5 m eingehalten werden.
- Anzahl der privaten Stellplätze Pro Wohninheit sind mind. 2 Pkw-Stellplätze oder Garagenstellplätze für den Eigengebrauch und mind. 1 Pkw-Stellplatz für Besucher vorzusehen.
- Anreiseknoten-arten unzulässig (§14 BauNVO)

Darstellung der Messgrößen:

Bei UG + EG:



Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Zaunhöhen und Begrenzungsmauern dürfen max. 1,00 m über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes sowie der Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlage herausragen. Die Höhe der Zäune entlang der Straßen ist auf max. 1,25 m beschränkt.

Private Flächen für Stellplätze sowie Garagenvorplätze

Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltrierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

Unverschlusste Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht oder in die vorhandene Regenwasserkanalisation bzw. in die vorhandenen Gräben eingeleitet werden, soweit wasserrechtlich zulässig.

Oberflächenwasser (Straßenentwässerung)

Das Niederschlagswasser aus Straßen- und Gehwegflächen ist in den südlich des Baugrabes verlaufenden Gräben mit temporären Wasserflächen zu versickern. Das nach anfallende Überwasser ist über einen Ableitungskanal in den vorhandenen Gräben westlich des Baugrabes einzuleiten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig (leichteres Untergrundschicht). Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m zulässig (kein sichtbares Untergrundschicht).

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

- Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten (Heckenbestand)
- Loge verbindliche Darstellung Baum 1/2- oder 3. Ordnung (Planung)
- Qr = Quercus robur
- Tc = Tilia cordata
- Cl = Crataegus laevigata (Hochstamm, Sorte 'Paul Scalet')
- Sa = Sorbus aucuparia
- Loge verbindliche Darstellung Obstbaum (Planung)
- Nicht loge verbindliche Darstellung Heister / Strauch (Planung beispielhaft)
- Bodenmulde (Planung) gem. Erläuterung unter K2

Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen, Ersatz

Die gekennzeichneten Grünflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Beauftragung der Gebäude fertig zu stellen.

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen Klasse III entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der in der Pflanzenverwendungsliste genannten Gehölzarten werden wie folgt festgelegt:

- 3-Hiebig: o.B. / m.B.
- 3w, o.B. / m.B.
- Bäume: H., 3w, m.B., Stk 10 - 14
- Obstbäume: H. oder Hs.

Es bedeuten:
H = Hochstamm; Hs = Halbstamm; Stk = Stütze;
3w = 3-er Pflanzplan; Stk = Stammumfang in cm;
o.B. / m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Pflanzungen sind nach DIN 18916 fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Aufstehende Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut von naturnahen Wildbeständen abkommende Gehölze - Teilerhaltung - zu verwenden.

Im Bereich der Kompensationsflächen sowie auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind keine bunten, leuchtenden Formen, Hänge- und Trauerformen von Laub- oder Nadelgehölzen zulässig.

Öffentliche Grünflächen außerhalb der Kompensationsflächen sowie hier nicht über Planzeichen eine Bepflanzung festgesetzt ist (es gilt Planliste 2), werden als Rosenflächen begrünt und gepflegt.

Die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen je Bauparzelle wird festgesetzt. Für Gehölzpflanzungen (Planliste 1) gilt Planliste 2 und 4.

Pflanzung in Sichtblenden: Die Flächen sind von einer Gehölzpflanzung freizuhalten oder dort gepflanzte Heister/Stäucher (Planliste 1) sind durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von 0,80 m zu beschränken.

Verbindliche Pflanzlisten:

Planliste 1 (für K1 und K2)

(Plancode) Artname wissens.	Artname deutsch
Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume (Bäume 1. Ordnung)	
(A) <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
(B) <i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
(C) <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
(D) <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
(E) <i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
(F) <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Auswahlliste zu verwendender mittel- bis kleinkroniger Einzelbäume (Bäume 2./3. Ordnung)	
(A) <i>Acer campestre</i> (Paul Scarlett)	Rotdorn
(B) <i>Salix caprea</i>	Gewöhnliche Vogelegeißel
Auswahlliste zu verwendender Heister oder Stäucher	
(A) <i>Corylus avellana</i>	Hasel
(C) <i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
(C) <i>Crataegus laevigata</i>	Zweifligeliger Weißdorn
(C) <i>Cornus sanguinea</i>	Rote Hagebeere
(F) <i>Rosa sp.</i>	Rote Rosen
(F) <i>Rosa carolina</i>	Hundsrose
(F) <i>Rosa rugosa</i>	Zimt-Rose
(F) <i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
(F) <i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
(F) <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
(F) <i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball