

# ENTWURF

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Östlich der St.-Florian-Straße / 3. Bauabschnitt“, Ortsteil Birkland, Markt Peiting

### Teil D – Textliche Festsetzungen

Fassung vom 01.03.2016

#### Auftraggeber:



Markt Peiting  
Hauptplatz 2  
86971 Peiting

#### Verfasser:

Hesselberger  
Architektur- und Stadtplanungs – GmbH  
Dr. Wolfgang Hesselberger  
Angerbreite 43a, 82541 Münsing  
82515 Wolfratshausen  
Telefon: 016090924364  
E-Mail: wolfgang@hesselberger.de

#### In ständiger Zusammenarbeit mit:



**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 9 89 28-0  
Telefax: 08161 – 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) „Allgemeines Wohngebiet“**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung werden für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete 1 und 2 ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. (1) und (2) Satz 1 und ausnahmsweise (3) BauNVO festgesetzt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

- (1) Grundflächen (GR) gem. § 19 BauNVO des jeweiligen Bauraumes:

Die maximal zulässigen Grundflächen der Hauptgebäude gem. § 19 Abs. 4 BauNVO je Baugrundstück sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Grundfläche je Hauptgebäude darf insgesamt um bis zu 15 % überschritten werden von:

- Balkonen,
- hausnahen Terrassen

Die Grundfläche je Hauptgebäude darf um bis zu 50 % überschritten werden von:

- Garagen,
- Carports und
- Pkw- Stellplätzen

- (2) Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die Wandhöhe (WH) bemisst sich von der Oberkante der Dachdeckung am geometrischen Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand bis zur Oberkante des bestehenden und im Teil A mittels Höhenlinien dargestellten Geländes, bezogen auf den jeweils höchsten („bergseits“) und niedrigsten („talseits“) Geländeanschnitt an das geplante Gebäude.

- (3) Grundstücksgröße

Für den Bauraum 1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den Bauraum 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- (4) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden zu Wohnnutzungen ist nicht zulässig.

- (5) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

- (2) Garagen und Carports sind nur im Geltungsbereich und nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

- (3) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mindestens 5,00 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht eingezäunt werden.
- (4) Pkw-Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### **1.4 Abstandsflächenrecht**

Die Regelung des Abstandsflächenrechts gemäß Bayerischer Bauordnung ist anzuwenden.

#### **1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Zur Anpassung für hausnahe Terrassen und Hauszugänge darf das bestehende Gelände an maximal zwei Hausfassaden verändert, nämlich um maximal 0,8 m abgegraben oder um maximal 0,5 m angeschüttet werden. Diese Geländeänderungen müssen einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 0,5 m bei Abgrabungen und mindestens 1,0 m bei Aufschüttungen einhalten. Die dadurch entstehenden neuen Geländeoberkanten werden für die unter B 1.2 (2) genannte Bemessung der Wandhöhen maßgeblich.

#### **1.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, -neigungen, -farben und -eindeckungen

#### **Hauptgebäude:**

Dachform:	firstmittiges Satteldach
Dachneigung:	32-37 Grad
Dacheindeckung (Farbe und Art):	ziegelrote oder engobierte Plattenmaterialien (z.B. Ziegel oder Betondachsteine)

#### **Garagen:**

Dachformen:	Satteldach
Dachneigungen:	32-37 Grad oder 10 % flacher als Hauptgebäude
Dacheindeckung (Art):	wie Hauptgebäude

Kommungaragen sind hinsichtlich ihrer Dachform, -neigung, -farbe und -eindeckung profiltgleich auszuführen.

Dachgauben, Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite von Quergiebeln (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) darf maximal 1/4 der Gesamtlänge eines Baukörpers betragen. Pro Gebäude ist maximal 1 Quergiebel (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) zulässig. Dessen Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches bleiben. Pro Traufseite ist maximal eine Gaube mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

(2) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind in oder parallel zu den Dachflächen liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit einem maximalen Abstand von 20 cm parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.

Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als sockellose Holzzäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm und mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Zwischen den Grundstücken sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

(4) Dachfirste

Dachfirste müssen in Längsausdehnung des Gebäudes ausgeführt werden.

### (5) Hausproportionen

Die Hausproportionen (Breite zu Länge) der Hauptgebäude müssen Rechtecke darstellen, die eindeutig vom Quadrat abweichen, mindestens im Verhältnis 1 : 0,80.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Allgemeines

- (1) Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen anzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujen und Fichten ist unzulässig.
- (3) Die Auswahl möglicher Bäume/Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise zu entnehmen.

### 3.2 Private Grundstücksflächen

- (1) Pro private Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 frei wählbar.
- (2) Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen sind Bäume II. Ordnung entsprechend der Pflanzliste mit nachfolgenden Pflanzqualitäten zu verwenden. Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., ew., mDb., StU. 16/18.

### 3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- (1) Es besteht ein Ausgleichserfordernis von 1.550 m<sup>2</sup>. Der Ausgleichsflächenbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsfläche A 1 umgesetzt.
- (2) Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A 1 (Gemarkung Birkland, Flurnummer 375/43 (Teilfläche), 375/7 (Teilfläche)) ist die Anlage einer extensiv genutzten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen (mind. 3-reihig). Pro angefangene 2,25 m<sup>2</sup> ist mindesten ein Strauch zu pflanzen. Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil der Bäume I. Ordnung soll mindestens 30% betragen. Für die Pflanzung der Gehölzgruppen sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Grünfläche ist durch eine Ansaat mit einer an den Standort angepassten, artenreichen Wildkräutermischung herzustellen. Dünge- und Pesticideinsatz ist unzulässig.

- (3) Für die innerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzten Bäume/Sträucher sind nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden.  
Mindestqualität Hochstamm: 3xv., ew., mDb., StU. 16/18  
Mindestqualität Sträucher: verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- (4) Die Bepflanzung der Ausgleichsfläche muss unmittelbar nach Bauabnahme der Erschließungsstraßen, spätestens aber bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

## 5. Hinweise

### 5.1 Oberboden

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

### 5.2 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: "Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" - sowie der ZTV-Vegtra-Mü „Zusätzliche technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“ auszuführen.

### 5.3 Pflanzlisten

Für die Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücke sind standortgerechte Baumarten 2. Ordnung zulässig. Empfohlen werden z.B. folgende Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstgehölze	

Für die Bäume im Bereich der Ausgleichsfläche werden folgende Arten empfohlen:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstgehölze	

Für die Sträucher im Bereich der Ausgleichsfläche werden folgende Arten empfohlen:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### **5.4 Stellplätze**

Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen und Stellplatzverordnung - herzustellen.

#### **5.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem Grundstück erfolgen soll, sofern dies die Bodenverhältnisse zulassen.

Peiting,.....2016

.....

Erster Bürgermeister  
Asam