

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Drosselstraße/Teil 1“, Hauptort Peiting, Markt Peiting

Teil C – Textliche Festsetzungen

Fassung vom 20.09.2016

Auftraggeber:



Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Verfasser:

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

Und



Narr Rist Türk

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

Teil C – Textliche Festsetzungen

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 wird für die in der Planzeichnung dargestellten Baugrundstücke 1, 2 und 3 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) des jeweiligen Bauraumes:

Die maximal zulässigen Grundflächen (GR) der Hauptgebäude je Bauraum sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Grundfläche je Hauptgebäude darf insgesamt um bis zu 15 % überschritten werden von:

- Balkonen,
- hausnahen Terrassen

Im Baugrundstück (1) darf die GR durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 95 % überschritten werden.

In den Bauräumen (2) und (3) darf die GR durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden.

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

Die Wandhöhe (WH) bemisst sich für die Bauräume 1-3 im Bereich der Pult- bzw. Satteldächer von der Oberkante FFB-EG bis zur Oberkante der Dachdeckung am geometrischen Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand. Die Wandhöhe im Bereich der zulässigen II Vollgeschosse im Bauraum 1 bemisst sich von der Oberkante FFB-EG bis zur Oberkante der Brüstung. Die Höhenlage FFB-EG wird mit maximal 0,20 m über der direkt anschließenden Höhenkote OK-südlich Rinnstein der Erschließungsstraße festgesetzt.

1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Der Zuschnitt des Baugrundstücks (1) (Teilfläche der Flur Nr. 798) entspricht dem Bestand zum Zeitpunkt der Satzung. Das Flurstück Nr. 798/8 soll für die geplante Doppelhausbebauung geteilt werden in die Baugrundstücke (2) und (3).

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Einzelhaus	max. 6 Wohneinheiten	<i>A. Änderung</i>
Doppelhaus	max. 1 Wohneinheit pro Hälfte	Doppelhaus-

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. *u*
F7
- (2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Stellplätze können auf dem Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. *u*
F7
- (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. Andernfalls hat deren Erschließung von innerhalb des Grundstücks zu erfolgen.
- (4) Pkw-Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Zuwege sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Pflasterungen sind ab einem Anteil von 30% Durchlässigkeit zulässig.

1.6 Abstandsflächenrecht

Die Regelung des Abstandsflächenrechts gemäß Bayerischer Bauordnung ist anzuwenden.

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

Das bestehende Gelände darf um maximal 0,5 m abgegraben und maximal auf das in Ziffer 1.2 (2) angegebene Höhenniveau FFB-EG mit max. 0,20 m über der direkt anschließenden Höhenkote OK-südlich Rinnstein der Erschließungsstraße aufgeschüttet werden. An das Höhenniveau der Nachbargrenzen ist anzugleichen.

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 des Baugrundstücks (1):

Dachform:	Pulldach
Dachneigung:	max. 6 Grad
Dacheindeckung (Farbe und Art):	rote Ziegeldeckung, Blechdeckung nicht glänzend

Die Firstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Die Dachhöhe ist zur Erschließungsstraße hin abfallend.

Hauptgebäude der Bauräume (2 und 3):

Dachform:	firstmittiges Satteldach über die Gebäude-Längsseite
Dachneigung:	max. 30 Grad
Dacheindeckung (Farbe und Art):	rote Ziegeldeckung oder rot engobierte nicht glänzende Ziegel- oder Betondachsteine

Garagen:

Dachformen und Dachneigungen:	Pulldach 6 Grad Baugrundstück(1), Satteldach 30 Grad oder 10 % flacher als Hauptgebäude Bauräume (2 und 3)
Dacheindeckung (Art):	wie Hauptgebäude

1 Quer- oder Zwerchgiebel ist ab 30 Grad DN pro Doppelhaushälfte einseitig zulässig. Die Breite von Quergiebeln (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) darf maximal 1/3 der Gesamtlänge der Doppelhaushälfte betragen. Dessen Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches bleiben. Dessen Wandhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Pro Traufseite sind alternativ dazu pro Doppelhaushälfte maximal 2 Gauben mit einer maximalen Breite von je 1,5 m pro Gaube zulässig. Die Doppelhaushälften in den Bauräumen (2) und (3) sind profilgleich herzustellen.

(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) Farben und Materialien der Fassaden

Für Außenwände sind nur zulässig: Putz in hellen, nicht grellen Farbtönen und/oder Holzverschalungen in naturnahen Lasuren. Flächenmäßig untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Materialien zulässig.

Für Balkongeländer sind Brüstungen in Metall oder Holz zulässig.

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.
- (3) Die Auswahl möglicher Bäume/Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise zu entnehmen.

3.2 Private Grundstücksflächen

- (1) Pro angefangene 300 m² 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.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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

4.4 Stellplätze

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

4.5 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, 29.09.2016

.....




Erster Bürgermeister
Asam