

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Wendelstein IV- 1. ÄNDERUNG"

GEMEINDE
LANDKREIS
REG:BEZIRK

PETERSHAUSEN
DACHAU
OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Petershausen erläßt gem. § 2 Abs.1 und 4, § 9,10 des Bau-
setzungsbuches (BauGB) vom 24.06.2004, Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern - GO- (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO
(BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 22.4.1993
(BGBl I, S.446), sowie nach Art 3 (2) des Bayerischen
Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- in der Fassung der Bekanntmachung
vom 18.8.1998, geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27.12.1999
(GVBl S. 532), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002
(GVBl. S. 975) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.


Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin




Petershausen, den 06.04.2006



Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Plan. Nr. 020508.401
Maßstab 1:1000
Vorentwurf: 07.07.2005
Entwurf: 15.12.2005

Landshut, den 06.04.2006



Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18

v. 2.6.2006

Planung
von
Terra

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat Petershausen hat am 30.06.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelstein IV" beschlossen. (Aufstellungsbeschluss)

Petershausen, den 30.06.2005


.....
1. Bürgermeisterin



2. BILLIGUNG DES VORENTWURFS:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 07.07.2005 dem Bebauungsplan "Wendelstein IV-1. Änderung" in der Fassung vom 04.07.2005 zu. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Petershausen, den 07.07.2005


.....
1. Bürgermeisterin



3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Die Gemeinde Petershausen hat in der Zeit vom 05.09.2005 bis 06.10.2005 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 2 BauGB Abs. 1 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Petershausen, den 26.08.2005


.....
1. Bürgermeisterin



4. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauGB wurden zwischen dem 05.09.2005 bis 06.10.2005, (verlängert bis 20.10.2005) an der Planung beteiligt. (§4 Abs. 2 BauGB)

Petershausen, den 02.09.2005

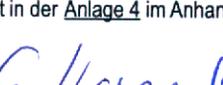

.....
1. Bürgermeisterin



5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung wurden am 15.12.2005 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist in der Anlage 4 im Anhang der Begründung dokumentiert.

Petershausen, den 15.12.2005


.....
1. Bürgermeisterin



6. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2005 wurde mit Begründung am 15.12.2005 vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2006 bis 22.03.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.02.2006 bis 22.03.2006 (verlängert bis 28.03.2006) beteiligt.

Petershausen, den 14.02.2006

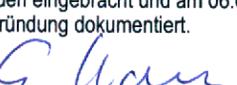

.....
1. Bürgermeisterin



7. ERNEUTE ABWÄGUNG:

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zur 1. Änderung wurden eingebracht und am 06.04.2006 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Das Ergebnis der Abwägung ist in der Anlage 5 der Begründung dokumentiert.

Petershausen, den 06.04.2006


.....
1. Bürgermeisterin



8. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.04.2006 den Bebauungsplan "Wendelstein IV - 1. Änderung" in der Fassung vom 06.04.2006 gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 27.04.2006


.....
1. Bürgermeisterin



9. BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN:

Der Beschluß dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am 02.06.2006 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Petershausen, den 02.06.2006


.....
1. Bürgermeisterin



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO.
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen
Punkt 0.1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- 2.1 E+D Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschosse zulässig
- 2.2 U+E+D Erd- und Dachgeschoss als zwei Vollgeschosse sowie Untergeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig
- 2.3 E+I Erd- und 1. Obergeschoss als zwei Vollgeschosse mit flach geneigtem Dach zulässig
- 2.4 GR160 Maximale Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 160 m²)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- 3.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 a abweichende Bauweise
- 3.4  Baulinie
- 3.5  Baugrenze
- 3.6 42-45 mögliche Dachneigungen in Grad
(siehe textliche Festsetzungen Punkt 0.2.2)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

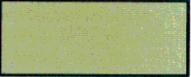
4. - 5. entfällt

6. VERKEHRSFLÄCHEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2  Bauverbotszone (St 2054); unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind unzulässig.

6.3  Straßenbegrenzungslinie

6.4  Gehweg, Fuß- und Radweg, forstwirtschaftlicher Weg, öffentlich

6.5 F+R, F Als Fuß-/Radweg bzw. als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche

6.6  Als forstwirtschaftlicher Weg bestimmte Verkehrsfläche

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, ABFALL, ABWASSERBESEITIGUNG, ABLAGERUNGEN:

7.1  Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

7.2  Umspannstation

8. entfällt

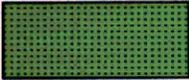
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1  Öffentliche Grünfläche

9.1.1  Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

9.1.2  Die Fläche ist als Streuobstwiese mit Retentionsmulde anzulegen, die übrigen Bereiche als artenreiche Wiese.

9.1.3  Öffentliche Grünfläche
mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

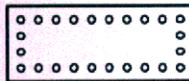
10.-11. entfällt

12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD:

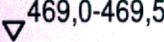
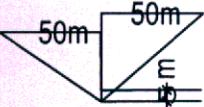
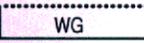
12.1  Wald

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen

13.2  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (hier auf privaten Grundstücken) Artenauswahl gemäß
Kapitel private Grundstücksflächen in den textlichen Festsetzungen

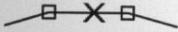
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 13.3  Zu erhaltender Baum
- 13.4  Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche
Mindestqualität: 3xv., Hochstamm STU 18/20
14. entfällt
15. SONSTIGE PLANZEICHEN.
- 15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 15.2  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen
- 15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carparts und Gemeinschaftsanlagen
- 15.3.1 Ga Fläche für Garagen
- 15.3.2 St Stellplätze
- 15.4  Garagenzufahrt, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.5  Hauptfirstrichtung, zwingend
- 15.6  469,0-469,5 Festlegung der Höhenlage der Wohngebäude durch die Festlegung der OK Rohfußboden (mindest- bis maximal Höhe, Höhenvariable von 0,50m) durch Höhenkote müNN, z.B. 469,00müNN-469,50müNN
- 15.7  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 50m
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig, mit Ausnahme von einzeln stehenden Bäumen mit einem Astansatz über 2,50m.
- 15.8  WG Mögliche Wintergärten der Parzellen Nr.1-16 gemäß textlicher Festsetzung 0.2.2 "Gebäudevorbauten"

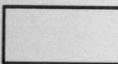
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

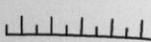
20. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

20.1  Bestehende Grundstücksgrenze

20.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

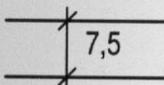
20.3 428 Flurstücks-Nummern

20.4  vorhandene Gebäude

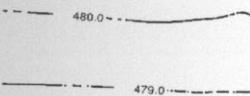
20.5  Böschungen, Straßengraben

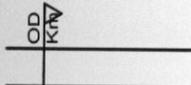
21. KENNZEICHNUNGEN:

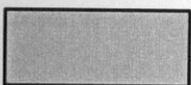
21.1  Vorgeschlagene Grundstücksteilung.
Hinweis: Für die Parzellen Nr. 1-21, 29 bis 58 entspricht die Grundstücksteilung der bisherigen Erschließungsplanung und dem aktuellen Stand der Vermessung.
Für den Bereich der Parzellen Nr. 22-28 ergeben sich Verschiebungen der Grundstücksteilung gegenüber der bisherigen Vermessung. Erforderliche Neuvermessungen in diesem Bereich sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

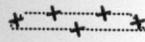
21.2  Maßzahlen (in Meter)

21.3  Parzellennummerierung

21.4  Höhenlinien
Höhenkoten in m ü. NN.

21.5  Ortsdurchfahrtsgrenze

21.6  Baulicher Bereich des Bebauungsplanes "Wendelstein IV"

21.7  bestehende Verkehrsinseln sind nach Bedarf zurückzubauen. Maßnahme ist durch Erschließungsvertrag geregelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

0.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.2.1 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist zulässig, wenn sich dies aus der Lage der zeichnerischen Festsetzungen bzw. durch die zwingende Erforderlichkeit von zulässigen KFZ-Stellplätzen ergibt.

0.2.2 Gebäude

Höchstens zwei Vollgeschosse (in der Form siehe Festsetzung Planzeichen)

Dachform: symmetrisches Satteldach

Dachneigung: 42° - 45°;
im Bauquartier entlang der Freisinger Straße (St 2054): 23° - 25°

Zwerchgiebel,
Dachaufbauten: Nur zulässig bei Dächern mit einer Neigung von 42° - 45°
Zwerchgiebel: dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m.
Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Dachgauben: max. Breite 1,50 m, Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander mind. 1,80 m.
Dachflächenfenster: sind nur in einer Größe von jeweils max. 1,5 qm und einer Anzahl von max. vier je Dachflächenseite zulässig.
Die Dachflächenfenster sind auch bei den südlichen Dachflächen mit einer Neigung von 23-25 Grad (Parzellen 1-16) zulässig. In den nördlichen Dachflächen der Parzellen 1-16 sind dagegen Dachflächenfenster aus Schallschutzgründen nicht zulässig.

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachstein in roten Farben.

Dachüberstände bei
Ortgang und Traufe: Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen traufseitig max. 0,60 m betragen. Sie dürfen ferner giebelseitig max. 0,30 m betragen.
Die Dachüberstände bei Dachgauben dürfen max. 0,15 m betragen.
Die Dachüberstände bei Zwerchgiebeln dürfen traufseitig max. 0,40 m betragen. Sie dürfen ferner giebelseitig max. 0,20 m betragen.
Die Ausführung von sichtbaren Pfettenköpfen und Flugparren ist nicht zulässig (Art. 11 BayBO).

Gebäudevorbauten: Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind bis zur Hälfte der Fassadenbreite bei Doppelhaushälften und bis zu einem Drittel bei Einzelhäusern zulässig, sofern eine landschaftsgerechte Einbindung in das Hanggelände gewährleistet ist; die Baugrenze darf dabei bis zu 1,5 m überschritten werden.
Eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig.
Der Teil der Glasvorbauten, der über die Baugrenze/Baulinie hinausgeht, wird nicht auf die max. zulässige Grundfläche angerechnet.
An den Nordfassaden der Hauptgebäude der Parzellen Nr. 1 - 16 können Wintergärten mit einer Tiefe bis zur überlappenden Garagen-giebelseite und mit einer Höhe bis zur UK Traufe der Hauptgebäude ausgebildet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wandhöhe, Höhenlage
der Gebäude:

Die traufseitige Wandhöhe gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut, gemessen an der Traufseite

- bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 23°-25°:
max. 5,50 m.

- bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 42°-45°:
max. 3,80 m.

Festlegung OK Fertigfußboden wird durch Höhenangaben im Bezug auf die Fertighöhen der Erschließungsstraßen in m üNN verbindlich festgelegt.

Sockelhöhe:

Höchstens 30 cm über fertigem Anschlussgelände

Bei Doppelhaushälften sind Dachneigung, -form und Dachdeckung einheitlich auszubilden und abzustimmen. Der Nachbauende hat sich am nachbarschaftlichen Bestand zu orientieren.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung und bei parallel zum Hang stehenden Gebäuden hinsichtlich Wandhöhe einheitlich zu gestalten.

0.2.3

Zahl der Wohneinheiten

Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung, je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig.

0.3

BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

0.3.1

Bauweise

Zulässig ist auf den Parzellen Nr. 17 - 58 nur offene Bauweise nach Par. 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Nordquartier - Parzellen Nr. 1 - 16 ist nur abweichende Bauweise (Kettenbauweise: Haus, Garage, Haus, etc.) zulässig:

in diesem Bereich sind entlang der roten Baulinie u.U. offene Bereiche nicht zulässig und sind mit Mauern in der gleichen Traufhöhe wie die Garagengebäude zu schließen.

0.3.2

Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief im Wesentlichen erhalten bleibt. Stützmauern sind nur im unmittelbarem Bereich der Garagen zur Abfangung von Höhenunterschieden zulässig.

Bei den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume hin und entlang der talseitigen Grenzverläufe zu Nachbargrundstücken hin sind keine Stützmauern oder Aufschüttungen zulässig.

Böschungen sind so auszuführen, dass sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

0.3.3

Die festgelegten Bauräume für Wohngebäude und Garagen zählen vor den Abstandsflächen der BayBO. Werden die festgelegten Bauräume überschritten sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

0.4

EINFRIEDUNGEN:

0.4.1

Die Höhe der Zäune darf 1,25 m, gemessen ab OK Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.

0.4.2

Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

0.5.1 Garagen und Nebenanlagen

- 0.5.1.1 Es ist eine max. Wandhöhe von 2,9 m (von OK RFB bis OK Dachaussehnhaut, gemessen an der Traufseite) zulässig. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe, Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten und mit dem Nachbarn abzustimmen.

Die Garagen entlang der Freisinger Straße (nördliches Bauquartier) sind ausschließlich mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 28-35 Grad auszubilden. Die Garagen im östlichen und südlichen Bauquartier sind ausschließlich mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 28-45 Grad oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Überdachte Holzkonstruktionen (Carports) sind ebenfalls im östlichen und südlichen Bauquartier zulässig.

Höhenlage der Stellplatzanlagen:

Für die Höhenlage der OK Rohfußboden der Garagen gilt ebenso die Festsetzung zu 0.2.2 und die in den Parzellen jeweilig angegebenen Höhenkoten müNN gleichlautend.

Nur im südlichen Bauquartier (Parzellen Nr. 21 - 28) hat sich die OK RFB der Garagen an der OK RFB des Untergeschosses zu orientieren.

Für das östliche Bauquartier ist die Garagenhöhe im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Landratsamt zu regeln.

- 0.5.1.2 Zwischen Garagen oder Carports und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m Tiefe als privater Stauraum freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage erhalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

- 0.5.1.3 Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Garagen-Bauräume) errichtet werden.

- 0.5.1.4 Bei Errichtung eines Einzelhauses auf den Parzellen 1 - 16 müssen zwingend beide Doppelgaragen gebaut werden. (abweichende Bauweise vgl. Punkt 0.3.1)

- 0.5.1.5 Nebenanlagen einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen sind innerhalb der östlichen Ortsrandeingrünungsfläche (siehe 13.2) nicht zulässig.

- 0.5.1.6 Stellplatzschlüssel:

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

0.5.2 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

0.6 IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.6.1 In den beiden Hauszeilen direkt entlang der Freisinger Straße (St 2054) sind die Gebäude (Hauptgebäude, Garagen) direkt aneinander zu bauen.

- 0.6.2 Bis zu einem Abstand von 30 m zur Freisinger Straße (Straßenmittenachse) ist für Fassaden und Dachschrägen ein bewertetes, resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=35$ dB nach DIN 4109 einzuhalten, wenn sie Aufenthaltsräume (im Sinne der BayBO) mit Sichtverbindung zur Freisinger Straße (St 2054) nach außen abschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.3 Bis zu einem Abstand von 50 m zur Freisinger Straße - St 2054 - (Straßenmittenachse) sind für Schlaf- und Kinderzimmer geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn für die zum Lüften erforderlichen Fenster eine Sichtverbindung zur St 2054 besteht.

0.7 VER- UND ENTSORGUNG

0.7.1 Abfallwirtschaft

Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Behälter sind unzulässig.

0.7.2 Stromversorgung

Hausanschlusskästen müssen in die Baugrundstücke integriert bzw. in die Einfriedung eingebunden oder in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Anschlusskästen sind unzulässig.

0.7.3 Feuerungsanlagen

0.7.3.1 Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsströmungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von mehr als 15 m einhalten oder sie müssen die Oberkante vorgenannter Öffnungen um 1 m überschreiten. Dabei sind auch Dachfenster und Gauben mit zu berücksichtigen. Andernfalls sind Feuerstätten für feste Brennstoffe nicht zulässig.

0.7.3.2 Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

0.8 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

0.8.1 Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen.

0.8.1.2 Für alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher:

Heister, 2 x verpflanzt, 80 - 150 cm

0.8.1.3 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten sowie Obstbäume (feuerbrandresistente Sorten) zulässig:

Im öffentlichen Straßenraum:

Entlang der Staatsstraße:

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Entlang der übrigen Straßen und an Stellplätzen:

Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn

Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere

Pyrus communis 'Beech Hill' Birne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.1.4 Die als Straßenbegleitgrün und Stellplätze festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen. Der 2,5 m breite Grünstreifen in der Erschließungsstraße ist so zu befestigen und zu begrünen, dass darauf geparkt werden kann, z.B. Rasengittersteine.

0.8.2 Private Grundstücksflächen

0.8.2.1 Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Pro Baugrundstück ist je angefangene 300 qm ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

0.8.2.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen Grenze ist ein Anpflanzgebot zur Erzielung eines Ortrandes mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen festgesetzt.

Pflanzenauswahl, Qualität und Pflanzdichte gemäß Kapitel private Grundstücksflächen in der Begründung.

0.8.2.3 Belagsflächen auf den privaten Grundstücken sind weitgehend auf das notwendige Maß zu beschränken und möglichst mit offenporigen Belägen zu befestigen. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind nicht gestattet.

0.8.2.4 Einfriedungen

In Ergänzung zu Ziffer 0.4 sind als Einfriedungen weiterhin Hecken mit heimischen Laubgehölzen zulässig. Mögliche Arten sind:

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Ligustrum in Sorten Liguster

Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe mind. 1,00 m bis max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Bereichen als geschnittene oder freiwachsende Hecke.

0.8.3 Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB

0.8.3.1 Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird auf den folgenden Teilflächen I - III innerhalb des Planungsumgriffes nachgewiesen.
(Berechnung der Ausgleichsflächenbilanzierung siehe Begründung)

0.8.3.2 Der mit I gekennzeichnete Bereich ist mit den Hauptbaumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) unter Birkenschirm (*Betula pendula*) aufzuforsten. Ausfallende Gehölzbestände (Windwurf, Frostschäden etc.) sind durch Nachpflanzungen vollständig zu ersetzen. Die neu zu begrünenden Bestände der Eichen-Hainbuchen-Waldbereiche sind durch den Ausbau vielfältiger und gestufter Waldränder aus standorttypischen Laubgehölzen mit einer Mindestbreite von 10 m zur freien Flur hin abzuschließen.

0.8.3.3 Der mit II gekennzeichnete Bereich ist durch vegetationstechnische Maßnahmen sowie geeignete Pflegemaßnahmen als Waldmantel und Waldsaumbereich zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

0.8.3.4 Die mit III gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese mit Retentionsmulde anzulegen, die übrigen Bereiche als artenreiche Wiese.

TEXTLICHE HINWEISE

0.20 WASSERVERSORGUNG

- 0.20.1 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 0.20.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen. Die Gemeinde verfügt über eine Entwässerungssatzung.
- 0.20.3 Die Gebäude sind gegen eventuell auftretendes Hang- oder Schichtwasser zu sichern.

0.21 IMMISSIONSSCHUTZ

0.21.1 Geräuschsituation

Wegen der durch den KFZ-Verkehr verursachten Geräusche ist an den Hausfassaden mit Geräuschpegeln von mindestens 58 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts zu rechnen. Diese Pegel verursachen Überschreitungen von etwa 3 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005.

0.21.2 Lüftungseinrichtungen

Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht, z.B. auch kontrollierte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern oder ähnlichen Bauweisen.

Der Vorbau von Lärmpufferzonen wie Wintergärten, verglaste Loggien, Balkone usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient $\alpha > 0,5$ bei 500 Hz) zu verkleiden.

0.21.3 Baulicher Schallschutz

Für die nächstgelegenen Gebäude an der Freisinger Straße sind bauliche Maßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wird zumindest für die erste Baureihe bei Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen eine Schalldämmung von R w.P. > 37 dB (Schallschutzklasse 3) empfohlen. Im Hinblick auf die zusätzlich vorhandenen nächtlichen Geräusche der Bahnlinie, die an den Häusern am Hang deutlich zu hören sein werden (Verringerung der unten durch Bebauung, Bewuchs und Boden vorhandenen Geräuschkämpfung), sowie Geräusche von Nachbargrundstücken können Schallschutzfenster ($>$ Klasse 3) und Lüftungseinrichtungen (für Schlaf-/Kinderzimmer) generell für alle Häuser empfohlen werden.

- 0.21.4 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Mit spezifischen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ist u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen daher zu rechnen.

0.22 BODENDENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

TEXTLICHE HINWEISE

0.23 ERDKABEL

Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Es sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,5m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939) ist zu beachten. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

0.24 OBERFLÄCHENWASSER

0.24.1 Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung ist die extensive Dachbegrünung von Garagen oder Nebengebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig und erwünscht.

0.24.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

0.24.3 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen.

0.24.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Niederschlagswasserversickerungen haben über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

0.24.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten.