

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2.2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,35) max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35
WA1 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
II WA2a festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, hier 2
III WA2b festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, hier 3

- Wh max. WA1 Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,00 m
WA2a Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 7,00 m
WA2b Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 9,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK-Antika bei Flachdach.

2.3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
ED WA1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
WA2 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig
Baugrenze Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BayBO einzuhalten.

2.4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

- 2.4.1. Beurteilungspegel als Orientierungshilfe
- Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2.4.2. Allgemeine Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Die Gebäude in der ersten Reihe zur B15 (Bereich WA2a - Immissionspunkte 3 bis 5 / WA2a) und in erster Reihe zum DJK-Gelände (Bereich WA2b Immissionspunkte 6 bis 11) sind so zu planen und auszuführen, dass sich an der West- bzw. Nordfassade keine Schlaf- und Wohnräume befinden.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminhalte oder Raumnutzungen die in der DIN 4109, Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung in Verbindung mit den in Tabelle 9 der DIN 4109 genannten Korrekturfaktoren einzuhalten.
Die Gebäude sind so auszuführen, dass für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß R'w, res der Außenbauteile von mindestens 30 dB entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten wird.
Die Einhaltung der unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren nach Tabelle 9 der DIN 4109 ermittelten jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R'w, res sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.
Forderung ohne Riegelbebauung: Die in 2. Reihe geplanten Wohngebäude (Immissionspunkte 7, 17 und 18 / Parzelle WA2b, 9 und 17) sind mit passivem Schallschutz auszustatten.
Forderung mit Riegelbebauung: Bei einer Bauausführung als Riegelbebauung werden die Orientierungswerte in 2. Reihe eingehalten.

2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen
1.1 Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche bzw. Streifen für öffentliche PKW-Stellplätze erfolgen.
1.2 Grenzgaragen sind zulässig, sofern es das Baufeld für Nebenanlagen zulässt.
1.3 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
1.4 Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit bei Einfamilienhäusern, 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Geschosswohnungsbauten.
1.5 Oberirdische Garagen sind im WA2 unzulässig.

2.6. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsflächen
Fuß- und Radwege gepflastert
Sichtdreieck

2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Bestehende, vorgelagerte Erschließung
unterirdische Abwasserleitung
unterirdische Regenwasserleitung

2.8. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

- öffentliches Grün
Spielplatz
privates Grün
Pflanzbindung, Pflanzliste 1
Pflanzbindung, Pflanzliste 2
Pflanzangebot Bäume, Pflanzliste 3
Pflanzangebot, Pflanzliste 4

2.9. Sonstige Festsetzungen

- Versorgung Elektrizität
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dächer

3.1.1. Dachform und Dachneigung

- WA1 Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, Flachdach
WA2 Sattel-, Walm-, Zelt-, Flachdach
Gegeneinander versetzte Dächer sowie Versätze innerhalb der Dachflächen von Pultdächern sind unzulässig.

3.1.2. Dachdeckung

- Zulässig sind Ziegel- oder Betonsteindeckung, rot, braun, grau
Blechdeckung, naturfarbig, grau
Stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.1.3. Dachüberstand

- Dachüberständen an Traufen (einschließlich Rinne) und Organg sind bis max. 90 cm zulässig.

3.1.4. Kniestock

- Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

3.1.5. Dachgauben, Quergiebel

- Dachgauben sind nur zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt.
Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäuelänge.

3.1.6. Aufbauten zur Belichtung

- An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlicher bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

3.2. Fußbodenhöhe

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf nicht höher als 30 cm über Gelände liegen (gemessen bei Hauseingang).

3.3. Farbgestaltung

Für die Gebäudeanstriche sind nur gedeckte Farben zulässig.

3.4. Garagen- und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach auszuführen.
An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.
Garagen können gemäß aktueller Fassung der BayBO innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagenzone errichtet werden.

3.4.1. Wandhöhe

Die Wandhöhe darf im Mittel eine Höhe von 3,00 m vom neuen Gelände bis Schrittkante Wand/Dach nicht überschreiten.
Offene Kitz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen nur zwischen Gebäude und der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

3.4.2. Untergeordnete Hausanbauten

Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind fachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3.5. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm im WA1/WA2a und von 100 cm im WA2b zulässig.
Der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgeführt bzw. abgegraben werden.

3.6. Eingrünung

Pflanzbindung Privatgärten: Die privaten Gartenflächen am östlichen Ortsrand sind zur freien Landschaft hin mit mindestens 5 heimischen Sträuchern zur Entwicklung einer prägenden Ortsrandeingrünung zu bepflanzen.

- Artenliste 1: Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Rosa canina, Rosa rubiginosa
Artenliste 2: Acer campestre, Salix caprea, Sorbus aucuparia
Artenliste 3: Acer platanoides, Tilia cordata, Quercus robur
Artenliste 4: Rubus idaeus, Rosa multiflora, Sambucus nigra, Vaccinium corymbosum

3.7. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 - 1,20 m.
Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

3.8. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt.
Die Höhenlinien des Ureländes sind im Bebauungsplan dargestellt.

3.9. Private Zufahrten

Die Zufahrten zu den Garagen oder privaten Stellplätzen sind auch außerhalb der Umgrenzung für bebaubare Flächen zulässig.

4. Planliche und textliche Hinweise

4.1. Hinweise zum Plan

- Höhenlinien des Ureländes
geplante Grundstücksgrenzen
Private Entnahme aus Geltungsbereich

4.2. Hinweise durch Text

- 4.2.1. Private Verkehrsflächen: Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.
4.2.2. Regenwasserrückhaltung: Die Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig.
4.2.3. Oberflächenwasser aus Bauparzellen: Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

4.2.4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach §8 DmSchG der Meldepflicht.

4.2.5. Bodenerkundung

Ein Bodengutachten zum Plangebiet liegt nicht vor, eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch gegeben.
Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten, vom Abfahrtsfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.

4.2.6. Müllentsorgung

Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten, vom Abfahrtsfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.



5. Verfahrensvermerk

- 5.1. Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 29.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB.
5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 14.10.2014.
5.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die öffentliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 14.10.2014 durchgeführt.
5.4. 1. Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 13.11.2014 in der Zeit vom 22.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014.
5.5. 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 21.11.2014 in der Zeit vom 21.11.2014 bis 22.12.2014 (Frist: 1 Monat).
5.6. 2. Öffentliche Auslegung (verkürzte Auslegung): Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.01.2015 in der Zeit vom 29.01.2015 bis einschließlich 09.02.2015.
5.7. 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (verkürzte Auslegung): Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 26.01.2015 in der Zeit vom 26.01.2015 bis 09.02.2015 (Frist: 2 Wochen).
5.8. Satzung: Die Stadt hat mit Beschluss vom 03.03.2015 die Wirksamkeit des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2015 festgestellt.
5.9. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 11.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsnachfolge des § 44 Abs. 3 u. 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

