

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

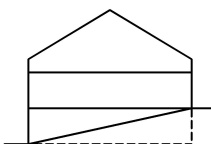
1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden.
(Es ist immer in der Falllinie des Geländes und in der tatsächlich überbauten Fläche zu messen.)
- bei Hanglage mit Geländeneigung (Urgelände) von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe
 - bei schwächer geneigtem und ebenem Urgelände

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße in Schnitt und Ansichten darzustellen ist.

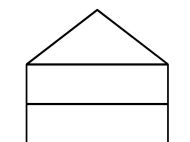
- 1.1.2 Die Gebäude sind so zu planen, dass unzulässige Abgrabungen oder Anböschungen des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden (Hangbauweise, versetzte Geschosse).

1. zulässig nach 1.1.1 a):



- 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Dachneigung: Satteldach 25-38 Grad, Pultdach 10-24 Grad
- Kniestock: zulässig von OK-Decke bis OK-Pfette max 1,00 m
- Dachfenster: zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche
- Dachgauben: zulässig als steh. Giebelgauben oder SchlepPGAuben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind 27 Grad. Abstand vom Ortgang mind: 2,00 m, untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche)
- Zwerggiebel: zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge
- Dachdeckung: Pfannen rot, rotbraun oder anthrazit
- Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,50 m
- Sockelhöhe: zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

2. zulässig nach 1.1.1 b):



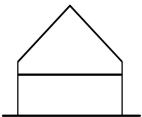
- 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Höchstgrenze (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Dachneigung: Satteldach 25-38 Grad, Pultdach 10-24 Grad
- Kniestock: unzulässig
- Dachfenster: zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche

Dachgauben:	zulässig als steh. Giebelgauben oder Schleppegauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind 27 Grad. 1,50 m (max. 2 Dachgauben jed. Dachfläche)
Zwerchgiebel:	zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun oder anthrazit
Wandhöhe:	Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,00 m Talseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,50 m
Sockelhöhe:	zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude

oder:

2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach, Pultdach, Walmdach
Dachneigung:	Satteldach 25-38 Grad, Pultdach 10-24 Grad
Kniestock:	zulässig von OK-Decke bis OK-Pfette max 1,50 m
Dachfenster:	zulässig, jedoch nur max. 3 Stück pro Dachfläche
Dachgauben:	zulässig als steh. Giebelgauben oder Schleppegauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mind 27 Grad. Abstand vom Ortgang mind: 2,00 m, untereinander mind. 1,50 m (max. 2 Dachgauben je Dachfläche)
Zwerchgiebel:	zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun oder anthrazit
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,25 m
Sockelhöhe:	zulässig max. 50 cm von OK fertiges Gelände am Gebäude



- 1.1.3 Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO Art. 6 einzuhalten
- 1.1.4 Die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, jedoch muss die Hauptrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

1.2 Garagen und Nebengebäude

- 1.2.1 Garagen bzw. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen
- 1.2.2 Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbarer Terrasse hergestellt werden; der Grenzabstand muss aber mind. 3 m betragen.
Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden. Einzuhalten sind hierbei die Abstandsflächen gem. der Bay.BO Art. 6.

1.3 Stellplätze

- 1.3.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind pro Wohnung 2 Stellplätze zwingend vorgeschrieben.
Bei sonstigen Bauvorhaben sind die Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten.

1.4 Einfriedung

- 1.4.1 Zaunart: Holzlatten-, Hanichel, Metallgitter oder Maschendrahtzaun
- 1.4.2 Zaunhöhe: Über Strassen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden.
(Sichtdreieck, gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.
Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereich unzulässig.)
- 1.4.3 Pfeiler: Nur beim Eingang- und Einfahrtstor zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher wie der Zaun
Ausführung aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder als Natursteinmauerwerk.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart und Konstruktion anzupassen.
- Sockel: Zaunsockel sind unzulässig

Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Bereichen (Gehwege und Verkehrsflächen) mind. 1,00 m in das Grundstück zurückversetzt auszuführen.
Von Grundstückseigentümern sind in diesen Bereichen Straßenlaternen und Verteilerkästen zu dulden.

1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.5.1 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen, von den jeweiligen Grundbesitzern oder Erbpachtberechtigten entschädigungslos zu dulden.
- 1.5.2 Trinkwasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Marktes Untergriesbach, mit Wasserbezug von der Wasserversorgung Bayerischer Wald.
- 1.5.3 Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an die bereits bestehende Abwasserentsorgung.
- 1.5.4 Regenwasserentsorgung
Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken ist zulässig und erwünscht.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

- Maßnahmen zu Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswasser in offene Rinnen, Mulden oder Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsfläche auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Das sonstige Oberflächenwasser ist entsprechend der Abwasserplanung aus dem Plangebiet zu führen.

Das Oberflächenwasser aus privaten Zufahrten bzw. Zugängen darf nicht in öffentliche Gräben oder Mulden und auf öffentliche Verkehrswege geleitet werden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche von über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung der Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

- 1.5.5 Grundwasser
Werden wasserführende Grundleitungen angeschnitten, sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
- 1.5.6 Elektroanschluss
Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der E.ON.
Sonnenkollektoren als Form der Eigenenergieerzeugung sind zulässig und erwünscht.

1.6 Grünordnung

- 1.6.1 Ausgleichsflächen:
Durch die vorhanden Versiegelungen vor Durchführung der Maßnahme sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.
- 1.6.2 Private Grünflächen:
Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden.
Bei den privaten Pflanzungen im privaten Grün ist die Verwendung laut Artenliste 1.6.4 vorzunehmen.
Baumgräben sind in einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen. Für Baumscheiben werden mind. 2,50 m x 2,50 m festgesetzt.
- 1.6.3 Stellflächen:
Alle oberirdischen Stellflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 1.6.4 Pflanzgebot:
Die umgrenzten Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot 1. oder 2. Wuchsordnung vorzusehen.
Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nur mit bodenständigen, heimischen Gehölzen zu erfolgen.

Artenliste zu festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen:

Die Artenliste richtet sich entsprechend der Zurodnung zur naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Arten des Ilz-Erlau-Hochlandes, z.B.

Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus Excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Rhamnus Frangula	-	Faulbaum
Sambucus Nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus Aucuparia	-	Vogelbeere
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel
Viburnum lantara	-	Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster

- 1.6.5 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach 1.6.4 freigestellt. Soweit möglich soll autochthones Pflanzenmaterial bzw. Saatgut verwendet werden. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölzer, z. B. Hängeformen.
- 1.6.6 Fassadenbegrünung:
Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind durch geeignete Spalier- bzw. Rankgewächse zu begrünen. Zulässig sind alle im Handel erhältlichen Rank-, Schling- und Kletterpflanzen.
Fassadenspaliere und Rankgitter sind zulässig und erwünscht.
- 1.6.7 Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

2. SONSTIGE HINWEISE

2.01 Elektrische Leitungen:

- 2.01.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen.- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen!

Nach DIN VDE 0210 muss der Abstand zwischen den äusseren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z. B. Betondachstein, Ziegel etc.) zu den Leiterseilen einer 20-KV oder 110-KV – Leitung mindestens 3m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15 Grad muss der Abstand auf 5 m vergrößert werden. Von Bauten die in Sicherheitszonen entstehen sollen, müssen Entwürfe mit dem örtlichen Zuständigen EVU abgestimmt werden.

Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.


Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt rechts und links je 0,50 m zur Trassenachse.

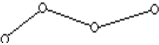
2.02 Brandschutz:


- 2.02.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.
- 2.02.2 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

2.03 Sonstige Zeichendarstellung:

- 2.03.1  Darstellung des Gebäudekörpers

- 2.03.2  Hinweis auf die bauliche Nutzung

2.03.3  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein

2.03.4  Neue Grundstücksgrenze

2.03.5  Flurgrundstücksnummern

2.03.6  Oberflurhydrant

2.03.7  Parzellennummer

2.04 Duldungen

2.04.1 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

2.04.2 Die Anlieger im Plangebiet haben folgende zeitweiligen Einschränkungen zu dulden:

1. Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzschutzmitteln.
2. Staubimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
3. Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

2.04.3 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind, soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen, von den jeweiligen Grundbesitzern entschädigungslos zu dulden.

3. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

3.1 Art der baulichen Nutzung



Allmeine Wohngebiete
(§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

3.2.1 0,6 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
2.2.1 0,3 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)


3.3 Bauweise:

3.3.1 0 offene Bauweise

3.3.2 — — — — — Baugrenze

3.4. Verkehrsflächen

3.4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.4.2  private Stellflächen

3.4.3  Gehweg

3.4.4  Private Zufahrt

3.4.5  Private Stellflächen

3.4.6 ————— Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen


3.5. Grünflächen


3.5.1  öffentliche Grünfläche

3.5.2  private Grünfläche

3.6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft


3.6.1. Anpflanzung von Bäumen, sowie Bindung für Bepflanzung

3.6.1.1  Anpflanzung von Bäumen – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.8.4.

3.6.1.2  Anpflanzung von Sträuchern - nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.8.4.

3.7. Sonstige Planzeichen

3.7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.7.2  Regenrückhaltebecken (RÜL)

3.7.3 Abwasserentsorgung

3.7.3.1  bestehender Abwasserkanal

3.7.3.2  aufzulösender Abwasserkanal

3.7.3.3  neu zu errichtender Abwasserkanal