



## A: Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
- WA 1.1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 2 Wo 1.2. Zahl der Wohnungen je Bauparzelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) als Höchstmaß
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
- 2.1. Festsetzungen für die Wohnbaufläche 1
- 0.8 2.1.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
0.4 2.1.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
II 2.1.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
7,5 m 2.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
- 2.2. Festsetzungen für die Wohnbaufläche 2
- 0.6 2.2.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
0.3 2.2.2. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
II 2.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
9,5 m 2.2.4. Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) als Höchstmaß
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- 3.1. Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche)	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl Wohnungen	Bauweise
Anzahl Vollgeschosse	Hausarten zulässig
Wandhöhe talseitig	Aufschüttung zulässig

- 3.3. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.4. Abgrenzungen des Maßes der Nutzungen

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.3. Fußgängerbereich

## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Unterirdischer Stauraumkanal, Regenwasser

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

## 8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

## 8.2. Anpflanzung von Bäumen

## 8.3. Anpflanzung von Sträuchern

## 8.4. Erhalt von Bäumen

## 8.5. Erhalt von Sträuchern

## 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- 8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbegrenzungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen: Lärm

## B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

### 1. Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tastenkarten, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie als Vergnügungsstätten und Einzelhandel in jeder Bauparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung für Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.2.1. Geschossflächenzahl maximal 0,6 (WA-2) bzw. 0,8 (WA-1) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

#### 1.2.2. Grundflächenzahl maximal 0,3 (WA-2) bzw. 0,4 (WA-1) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

#### 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse: II. Zulässig sind zwei Vollgeschosse

#### 1.2.4. Maximal zulässige Wandhöhe WH: 7,5 m (WA - 1) WH: 9,5 m (WA - 2)

Die Wandhöhe WH wird vom Bestandsgrünland (Urgelände) bis zur oberen Verschneidung der Dach- mit der Wandfläche gemessen.

Die Wandhöhe WH wird vom Bestandsgrünland (Urgelände) bis zur oberen Verschneidung der Dach- mit der Wandfläche gemessen.

## 2: Ausgleichsfläche A2

### 2.1. Ausgangszustand - Intensiv genutzter Acker (A11)

#### 2.2. Maßnahmen

##### Die betroffene Fläche wird geegzt, anschließend erfolgt eine Aasatz mit einer autochthonen Saatgutmisung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet)

##### bzw. Mähgutübertragung von geeigneten Flächen.

##### Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdicke von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.

Es sind die unter Punkt 1.2. genannten Arten zu verwenden.

### 2.3. Entwicklungsziel

#### Aufbau von naturnahen Heckenstrukturen und Gebüschen (B112 nach BayKompV

#### - Mesophiles Gebüsch/ Hecken) mit Einzelbäumen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel

### 2.4. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

#### 2.1. Dachdeckungen

##### Es gelten die Vorschriften der BayBO (jeweils gültige Fassung). Für die Bemessung der Abstandsfäche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevanten Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. ergänzt durch Dachantenne

#### 2.2. Gestaltung

##### Material und Farbe sind grünlässtig zulässig. Es gibt keine festgesetzte Fristrichtung.

##### Unterseite und Flächen mit einer Bleiblech-, Zink- (auch Thierzink)- oder Kupferfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorbereitung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart entsprechend eine Zulassung besitzen

#### 2.3. Einfrüdungen und Mauern

##### Einfrüdungen dürfen eine Bauhöhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten und sind in transparenter Holz- oder Metallausführung zu errichten.

##### Zaunlängen sind von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Straßen mindestens 50 cm abzurücken.

##### Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaun und Gelände ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten

#### 2.4. Geländeschritte

##### In den Bauvorlagen sind jedes Gebäude Geländeschritte aufzunehmen, welche das gesamte Grundstück verlaufen. Abgräbungen und Aufschüttungen sind darzustellen. Die Höhenlagen der Fußböden im Erdgeschoss sowie der Erreichungsstraßen sind aufzuführen

#### 3: Abgräbungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

##### Abgräbungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu 2 m (WA-1) und 3 m (WA-2) erlaubt. Sie sind dem natürlichen Geländeoberlauf anzupassen.

##### Stützwand an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von insgesamt 1,50 m nicht überschreiten

#### 4: Überbaute Grundstücksflächen/ Bauhöhen und Befestigungen

##### Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (Grundzüg der Planung: es sind keine Befreiungen und Ausnahmen zulässig). Dies gilt nicht und damit auch außerhalb der Baugrenzen allgemein (auch im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens) für:

##### - Einfriedungen, Mauern und Stellplätze

##### - Aufschüttungen und Abgräbungen zur Herstellung des Baugrundstücks vor der Bebauung

##### - bei Parzellengrenzen, zusammenhängender Hörnbauung verstreichen maximal zwei Parzellen zu einer Bauparzelle. Baugrenzen, die überbaut werden, verlieren hier ihre Gültigkeit. In diesem Fall dürfen für das Gesamtbauwerk maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden

#### 5: Stellplätze

##### Es sind für jede Wohneinheit Stellplätze zu errichten:

##### - Wohnfläche > 55 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze

##### - Wohnfläche < 55 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz

#### 6: Garagen

##### Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze freizuhalten. Die Stauräume vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet

#### 7: Baulicher Schallschutz

##### Für den nach A 8.2 umgrenzten Bereich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### - Anordnen schallschütziger Räume (z. B. Schlafräume, Außenwohnbereiche) auf der straßenabgewandten Seite

##### - Verwenden schallschützender Außenbauteile

##### - in der Straße zugewandten Gebäuden müssen schallschützende Schallschutzfenster (DIN 4109) mit integrierten schallgedämmten Lüftungssystemen einzubauen, alternativ auch mit zentraler Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung

#### 8: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### 8.2. Anpflanzung von Bäumen

#### 8.3. Anpflanzung von Sträuchern

#### 8.4. Erhalt von Bäumen

#### 8.5. Erhalt von Sträuchern

#### 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

#### 8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 8.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbegrenzungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen: Lärm

## C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

### (zu Ziffer 6 und 8 der Planlichen Festsetzungen)

#### Die Ausgleichsflächen sind auf folgenden privaten Grundstücken anzulegen:

##### - A1: Fl. Nr. 419/21 (Teilfläche)

##### - A2: Fl. Nr. 396 (Teilfläche), 412/2 (Teilfläche), 418 (Teilfläche)

##### - A3: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche), 420 (Teilfläche)

##### - A4: Fl. Nr. 419/2 (Teilfläche), 430 (Teilfläche)

##### - A5: Fl. Nr. 431 (Teilfläche), 439 (Teilfläche)

#### 1. Ausgleichsfläche A1

#### 1.1. Ausgangszustand - Schnitthecke, überwiegend fremd (B142) und Extensivgrünland (G211)

#### 1.2. Maßnahmen

##### Die bestehende Thujenhecke wird vollständig entfernt, die Fläche anschließend geegzt.

##### Es erfolgt eine Aasatz der Heckeneiche mit einer autochthonen Saatgutmisung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet)

##### bzw. Mähgutübertragung von geeigneten Flächen.

##### Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt.

##### Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdicke von 2,50 m<sup>2</sup> pro Stück festgesetzt.

##### Es sind folgende Pflanzenarten zu