

B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Abgrenzung
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung von unterschiedlichen Höhen baulicher Anlagen und unterschiedlichen Dachformen
 - 1.3 Abgrenzung von Bauquartieren mit unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet

	Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, z.B. WA 1
--	--
 - 2.1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis Nr. 5 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den festgesetzten Flächen für Nebengebäude zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Kleinierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienenden Nebenanlagen zugelassen werden. Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen wird ausgeschlossen.
- Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe
 - 3.1 Maß der baulichen Nutzung

GR 560	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Quadratmetern als Summenmaß, z.B. GR 560, bestimmt. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 dürfen bauliche Einzel-Anlagen eine Grundfläche von 140 m ² , im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 eine Grundfläche von 120 m ² nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 3 und WA 5 dürfen bauliche Einzel-Anlagen eine Grundfläche von 180 m ² nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Ausnahmsweise darf für die Errichtung von Terrassen die festgesetzte Grundfläche für bauliche Einzel-Anlagen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 und WA 6 um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.
--------	---
 - 3.2 Festgesetzter Höhenbezugspunkt mit NN-Höhe, z.B. 486,03, der fertigen Verkehrsfläche zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe.
 - 3.3 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Hauptgebäudes darf maximal 20 cm über der fertigen Höhe der Verkehrsfläche am festgelegten Höhenbezugspunkt (Festsetzung Ziffer 3.2) liegen.
 - 3.4 Wandhöhe

Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaße in Metern, z.B. WH 6,60 m, festgelegt. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der festgelegten Oberkante Erdgeschoßfußboden mit dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zur Anzahl der Wohnungen
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Baulinie

- Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 4 wird halb offene Bauweise festgesetzt. An den Baulinien wird ein seitlicher Grenzbanbau festgesetzt, so dass ein baulicher Zusammenhang zwischen Gebäuden nach Art. 6 Abs. 9 BayBO und den benachbarten Gebäuden der Hauptnutzung entsteht. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 wird offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 5 wird abweichende Bauweise festgesetzt. An der Baulinie wird ein seitlicher Grenzbanbau festgesetzt, so dass ein baulicher Zusammenhang mit dem benachbarten Gebäude entsteht. An der alten Münchner Straße darf an die bestehende Grundstücks-grenze ohne Grenzabstand gebaut werden. Darüber hinaus gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 ist offene oder halb offene Bauweise zulässig. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- Anzahl der Wohnungen

max. 2 Wo	Pro Wohngebäude sind nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes unter Ausnutzung des gesamten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 maximal 6 Wohnungen in diesem Wohngebäude zulässig.
-----------	---
- Regelungen zur Stellung der Gebäude und zur baulichen Gestaltung
 - 5.1 SD Für Hauptgebäude sind in den mit SD gekennzeichneten Bereichen nur gleich geneigte Satteldächer mit mittigem Dachfirst und einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig.
 - 5.2 FD In den mit FD gekennzeichneten Bereichen sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.
 - 5.3 FDI/PD Für die Zwischenbauten sind in den mit FDI/PD gekennzeichneten Bereichen nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig. Grellfarbige oder dauerhaft glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - 5.4 Flachdächer müssen in einem Umfang von mindestens 40 % der Dachfläche extensiv vegetations-technisch begrünt werden. Darüber hinaus können sie als Terrasse genutzt werden.
 - 5.5 Dachaufbauten wie z.B. Gauen sowie Quergiebel oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur auf der, der durch Planzeichen festgesetzten Baulinie abgewandten Satteldachfläche zulässig. Ausnahmsweise kann auf den Flachdächern der Hauptgebäude in WA 3 und WA 5 pro Wohnung ein Treppenaufgang / Ausstieg mit einer Fläche von jeweils maximal 12 m² zugelassen werden, sofern ein Teil der Dachfläche als Dachterrasse genutzt werden soll und mindestens 40 % der Dachfläche begrünt sind.
 - 5.6 Stellung der Hauptbaukörper (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse bzw. Firstrichtung)
 - 5.7 Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossene Anteil der Außenwände zusammengehöriger Doppelhaus-Teilgebäude und Hausgruppen in den Baugebieten WA 3, WA 5 und WA 6 müssen gleich sein.
 - 5.8 Fensterlose und ungeteilte Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche von Haupt- und Neben-gebäuden sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterplanzen dauerhaft zu begrünen. Diese Festsetzung gilt nicht für Wandflächen, die auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden und nur vom Nachbargrundstück aus zugänglich sind.
- Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen
 - 6.1 Fläche für für Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur in dieser Fläche zulässig.

- Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze (St). Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der fest-gesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, ist eine maximale Wandhöhe von 3,75 m zulässig. Die Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind dauerhaft extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.
- Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Terrassen- und Vegetations- und Pkw-Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.
- Die Beseitigung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers hat entweder über Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone, oder über Rigolen bzw. Rohrsysteme zu erfolgen. Der erforderliche Platz hierfür ist auf den Grundstücken vorzusehen. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Einfriedungen sind im Bereich der Vorgartenzonen entlang der internen Erschließungsstraße (Stichstraße) nicht zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind hinterpflanzte Drahtgitter- oder Maschendraht-zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche (siehe Ziffer 8.1) sind Zäune zwingend zu errichten. Gartentüren oder Durchgänge sind hier nicht zulässig.
- Alle Zäune sind ohne durchlaufende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
- Regelungen zu Verkehrsflächen
 - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Regelungen zu Grünflächen und Bepflanzung
 - 8.1 Öffentliche Grünfläche, naturnaher Grünbestand
Die Fläche ist dauerhaft unter naturschutzfachlichen Aspekten zu sichern und zu entwickeln.
 - 8.2 zu erhaltende Bäume
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß den Vorgaben der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - 8.3 neu zu pflanzende Bäume II. und III. Wuchsortordnung
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind kleine bis mittelgroße, standort-heimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
 - 8.4 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können ausnahmsweise geringfügig verändert werden, wenn eine Pflanzung am vorgesehenen Standort z.B. aus verkehrs- oder versorgungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die Qualität und Quantität der Bepflanzung ist in jedem Fall beizubehalten.

- Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unter-halten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Pro angefangene 200 m² Fläche des privaten Baugrundstückes ist mindestens 1 Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bäume können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.
- Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18 920 zu schützen.
- Besonderer Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und europäischen Vogelarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhe-stätten darf die Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch und Rodung von Bäumen) nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen dem 01.10. bis 01.03. durchgeführt werden.

Vor der Baufeldfreimachung müssen Fledermausnistkästen an dafür geeigneten, ungestörten Stellen angebracht werden, die in Art, Umfang und Anzahl den in der Planfolge möglicherweise zerstörten Quartieren gleichwertig sind. Die Maßnahme muss so frühzeitig vor der Baufeldfreimachung durchgeführt werden, dass die Nistkästen als Ausweich- und Ersatzquartiere bezogen werden können (CEF-Maßnahme).
- Wasserfläche
- Regelungen zum Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Verkehrslärmbelastungen der B 304 ein. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

Schutzbedürftige Räume sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Fensterorientierung) zu schützen, sofern dies mit anderen Regelungen des Bebauungsplans vereinbar ist. Dabei sind insbesondere Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhe-zimmern zu den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten hin zu orientieren, an denen zur Nachtzeit keine Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes zu verzeichnen sind.

C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Hinweise durch Planzeichen
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 Vorschlag Straßenraumgliederung, Straßenbegleitgrün
 - 1.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 1.5 bestehende Böschung
 - 1.6 Gebäudebestand
 - 1.7 zu entfernender Baum
 - 1.8 zu entfernende Gebäude
 - 1.9 Flächenvorschlag zur Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12. BayNatSchG
 - 1.10 Maßkette
- Hinweise durch Text
 - 2.1 Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Der Brandschutz durch die Feuerwehr muss durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung und einer ausreichenden Erschließung nach DIN 14090 gewährleistet sein.
 - 2.2 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
 - 2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
 - 2.4 Das Planungsgebiet ist nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde altlastenfrei.
 - 2.5 Die Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag bzw. zum Antrag im Freistellungsverfahren nachzuweisen.
 - 2.6 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
 - 2.7 Pflanzabstände

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) ist zu achten.
 - 2.8 Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdruck-lampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
 - 2.9 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.
 - 2.10 Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerks-abdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.
 - 2.11 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags-wasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrelV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
 - 2.12 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 - 2.13 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
 - 2.14 Auf die schalltechnische Beurteilung Bericht Nr. 3692.0 / 2009 vom 29.07.2009 des IB Kottermair Ingenieure, Altomünster, sowie die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M 78 773/1 des IB Müller-BBM vom 09.09.2009 wird verwiesen.
 - 2.15 Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Bundesstraße B 204 ein, wodurch Lärmpegel von bis zu 48 dB(A) nachts verursacht werden können. An den der B 304 zugewandten Fassadenseiten ist insoweit mit einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) (nachts) in einem Umfang von bis zu 3 dB (A) zu rechnen.
 - 2.16 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEVWärmG), das am 01.01.2009 in Kraft getreten ist, wird hingewiesen.
 - 2.17 Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen insbesondere innerhalb der privaten Baugrundstücke sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll vorzugsweise auf standortgerechte und vornehmlich heimische Arten zurückgegriffen werden.
 - 2.18 Auf geltende kommunale Satzungen wird hingewiesen. Zur Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Garagen / Stellplätze sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verwenden.
 - 2.19 Die Eschen-Allee an der alten Münchner Straße ist gemäß Art. 9 BayNatSchG als Naturdenkmal geschützt. Auf die Bestimmungen des BayNatSchG wird verwiesen.
 - 2.20 Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 25.10.2009 wird verwiesen. Die vorhandenen Baumhöhlen werden unmittelbar vor der Fällung der Bäume nochmals - ggf. mittels Spiegel oder Endoskop - auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Sind die Höhlen besetzt, wird die Fällung verschoben, bis die Tiere ausfliegen. Sind die Höhlen nicht besetzt, aber durch Kotpuren als Fledermausquartier erkennbar, werden diese Stammabschnitte herausgeschnitten und in der näheren Umgebung an geeigneten Bäumen aufgehängt. Unmittelbar vor dem Abriss des Gebäudes wird eine Nachkontrolle bezüglich Fledermäusen durchgeführt. Ggf. werden weitere Maßnahmen bei einem Fledermausfund noch festgelegt. Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensations-maßnahmen ausgeschlossen werden.
 - 2.21 Zur Vermeidung von Störungen europäischer Vogelarten muss der Schwaigerbach Weiher während der Bauzeit durch einen Sichtschutzzaun abgeschirmt werden.
 - 2.22 Für die Umverlegung des Wehrtaubachs und des Schwaigerbachs (Abfluss aus dem Schwaigerbach-Weiher) sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren erforderlich.

A) Bebauungsplanzeichnung M 1:500

