

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Gebietes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

Der westliche Teil des Gebietes ist Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.

2.1.3 Bauweise

Gemäß den Planeintragungen

Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude.

Zahl der Vollgeschosse	E + D (Erd- und Dachgeschoss) oder
	E + 1 (Erd- und Obergeschoss)
	E (Erdgeschoss)

2.1.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen und Firsthöhen

- Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- Die Höhen der Erdgeschossfußbodenoberkanten (EFOK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFOK anzugeben.
- Die Wand- und Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus; Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (BayBO, 2007, Art. 6 (3) Satz 2)

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudetyp A

bei E + D: Wandhöhe max.4,50 m
 Kniestockhöhe max.0,75 m
 Sockel max 0,30m

Gebäudetyp B

bei E + 1: Wandhöhe max.6,50 m
 Sockel max 0,30m

bei E: Wandhöhe max.3,50 m (im MD-Gebiet)

2.1.5 Garagen und Stellplätze

Sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten.

Die mittlere Wandhöhe darf max. 3,0 m bergseits betragen.

2.1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unter Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung im rückwärtigen Bereich (straßenabgewandte Grundstücksseite) zulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB / Art. 81 BayBO)

2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1.1 Haus- und Dachform, Dachneigung; Dacheindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen, zulässig. Max. Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgelegt.

Es sind zwei Gebäudetypen im Baugebiet zugelassen.

Gebäudetyp A

bei E + D: Satteldach
 Dachneigung 22° - 42°
 Dachüberstand Ortgang 60 cm
 Dachüberstand Traufe 60 cm
 Wandhöhe max.4,50 m
 Kniestockhöhe max.0,75 m
 Sockel max 0,30m

Gebäudetyp B

bei E + 1: Zeltdach, Walmdach
 Dachneigung 15° - 32°
 Dachüberstand Ortgang 60 cm
 Dachüberstand Traufe 60 cm
 Wandhöhe max.6,50 m
 Sockel max 0,30m

bei E: Wandhöhe max.3,50 m (im MD-Gebiet)

Dachgauben sind, soweit sie sich der Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen, zulässig. Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton zulässig. Dachüberstände sind im Regelbeispiel festgesetzt.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt; der First ist mittig zum Baukörper anzulegen. Die Sockelhöhen (max. 30 cm) werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt.

Garagen sind grundsätzlich dem Hauptbaukörper in *Dachform*, Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs.4 BauNVO).

2.2.1.2 Fassadengestaltung

Bei den Putz- und Holzfassaden sind gedeckte Farben zu verwenden, die das Landschaftsbild nicht stören. Holzbekleidungen im MD-Gebiet.

Garagen müssen in Putzart- und Farbe mit dem Wohngebäude übereinstimmen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.

2.2.1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich gemäß Art. 6 BayBO.

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Einfriedungen zur Straßenseite

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz (Holzlatten- und Hanichelzaun) *oder beschichtetem Metall (einfacher Stabgitterzaun mit matter Oberfläche)*. Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze-Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00.m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MAB1 Nr. 8/1977)

Die Sockelhöhe darf max. 0,20 m betragen, gemessen von der Straßenoberkante aus. *Wird als Einfriedung lediglich ein Mauersockel aus Natursteinen oder gebrochenen Betonsteinen (natursteinähnliche Optik) ohne Zaunaufbau ausgeführt, so darf dieser bis zu einer Höhe von 0,5m ausgeführt werden.*

2.2.2.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedung

Sie ist als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig.

Die Einfriedung entlang des Geißbergweges wird aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung nur in Holz gestattet.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf *durch Abgrabungen oder Auffüllungen bis zu einer Höhe von 0,75m* verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Stützmauern sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, sie dürfen max. 1,5m hoch sein und sind als Trockenmauer oder Natursteinmauer auszubilden.

2.2.4 Werbeanlagen

Sie sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoss mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 m² zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

2.2.5 Brandschutz

Die Zufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Tragfähigkeit für Fahrzeuge, bis 16 t auszubilden. Der Löschbedarf ist über ein Hydrantennetz entsprechend dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.7.1971 zu sichern.

2.2.6 Umweltschutz / Unfallverhütungsvorschriften

Im Hinblick auf die knappen Ressourcen wird auf energiesparendes Bauen hingewiesen. Die Energienutzung zur Wärmeversorgung soll sparsam eingesetzt werden. *Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren bzw. beim Einsatz von Photovoltaikmodulen wird empfohlen, blendarme bzw. blendfreie Module zu verwenden, um Beeinträchtigungen in Folge von Blendwirkung zu verhindern.*

Die OBAG bittet darum, die Bauwilligen auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2.3.2 Grenzabstände bei Pflanzungen

Die in Art. 47 ff AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) (BayRS 400-1-J) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 714) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

2.3.3 Öffentliche Grünflächen

2.3.3.1 Ortsrandeingrünung

Das Biotop entlang des Wirtswegs ist zu erhalten und zu schützen.

Entlang des südlichen und östlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Giftige Sträucher dürfen nicht verwendet werden. Die Übergangssituation zur freien Landschaft wird mit einem öffentlichen Grünstreifen, der mit Obstbaumhochstämmen und eingestreuten Strauchgruppen bepflanzt wird, gestaltet.

2.3.3.2 Straßenbegleitgrün

Entlang der Dorfstraße wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, die naturnah gestaltet wird. Die Einzäunung der Parzelle 16 wird mit heimischen Sträuchern auf öffentlichen Grund hinterpflanzt.

Im öffentlichen Raum, entlang der Innenseite der Erschließungsstraße ist die Pflanzung mit der Erschließung durchführen. In Absprache mit dem Kreisgartenamt sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

2.3.3.3 Öffentliche Grünflächen, Grünstrukturen

Die bestehenden Biotope sind als natürliche Eingrünung zu erhalten.

Der vorhandene Bewuchs im Westen ist in einer öffentlichen Grünfläche eingebunden. (Kinderspielplatz, Schlittenbahn im Winter).

Von der Wohngebietsstraße führt eine Fußwegverbindung durch die öffentliche Grünfläche nach Westen zur Dorfstraße. Entlang der Südgrenze der öffentlichen Grünfläche werden Obstbäume gepflanzt.

2.3.4 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Je Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen. Neben heimischen Arten eignen sich vor allem Obstgehölze.

2.3.5 Vermeidung der Bodenversiegelung

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, zur Belastung der Kanalnetze und zur Abflussverschärfung in den Vorflutern.

Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Der Stauraum vor den Garagen und die Grundstückszugänge und -zufahrten sollten deshalb in Schotterrassen mit Rasenpflaster ausgeführt werden.

2.3.6 Pflanzliste (Vorschlag!)

Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>	<i>Pyrus communis</i>	<i>Holz-Birne</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>		

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>	<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Brombeere</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriff. Weißdorn</i>	<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriff. Weißdorn</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>	<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn (*)</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schw. Holunder (*)</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gew. Schneeball *</i>
<i>Rubus caesius</i>	<i>Kratzbeere</i>		

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

** schwach giftig gemäß `Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen` Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Vetishöheim, 2003*

() wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in `Der von Ehren Katalog`*

3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1.1 Regenwasser - Zisternen

Die Sammlung/Verwendung der Dachwässer als Gießwasser (Frühjahr - Herbst) wird empfohlen.

Die Einleitung von nicht oder nur unwesentlich verunreinigten Oberflächenwässern in die zentrale Abwasseranlage ist grundsätzlich zu vermeiden. Solche Wässer sind nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.

3.1.2 Schutzvorkehrungen für Schicht bzw. Grundwasser, Abwasserbeseitigung

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gegen Schicht- bzw. Grundwasser hin, die von einzelnen Bauherrn eigenverantwortlich festzulegen sind.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zur Entlastung der Kläranlage im Trennsystem.

3.1.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. *Auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 18. Januar 2006 (GVBI S. 63, BayRS 753-1-4-UG), zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2009 (GVBI S. 621) wird verwiesen.*

3.1.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Überschüssige Niederschlagswässer von Dächern und unbelasteten befestigten Flächen sollten weitestgehend schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte durch Baugrunderkundungen festgestellt werden. Es wird auf die Einhaltung der

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV, .2008),
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW, 2008) –
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG, 2008)

verwiesen.

3.2 Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplans werden nach Unterlagen der Gemeinde keine Bodendenkmale vermutet. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DSchG)

Gem. Art.8 DSchG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

3.3 Hinweise zu privaten Grünflächen

Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten weitere Anpflanzungen erfolgen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.

Fremdländische und buntlaubige Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken sollen keine Verwendung finden, ebenso giftige Sträucher.

Planverfasser 1. Änderung Bebauungsplan:

Winklarn, den 09.07.2012



Andreas Thammer
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Am Hofgarten 19
9 2 5 5 W i n k l a r n