



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen
allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht
Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Die zulässige GFZ beträgt 0,80.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

WH Wandhöhen

Die Wandhöhen (straßenseitig) werden wie folgt festgesetzt:

WH 1 maximal 6,00 m

WH 2 maximal 7,00 m

Garagen und Nebenanlagen maximal 3,00 m

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

FH Firsthöhe

Die Firsthöhe wird mit maximal F1: 9,50 / F2: 10,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt:

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Gehweg / Straße.

Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittellinie des betroffenen Gebäudes anzusetzen bzw. am nächstgelegenen Punkt an der Straßenbegrenzungslinie zum Gebäude.

Geländeschritt:

Variante 1

Variante 2

Variante 3

Variante 4

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

5.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6.0 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Randeingrünung, Pufferzone Graben)

7.0 Festsetzungen zur Gründerung

Pflanz- und Erhaltungsgebiete

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Randeingrünung im Nordosten durch Erhaltungs- und Pflanzgebiet

wahlweise Anpflanzungen:

zweireihige Strauchhecke auf mind. 70 % der Grundstücksgrenze und / oder 1 hochstämmiger Laub-

baum pro 8 m Grundstücksgrenze. Bestehende, zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen sowie die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nicht

heimische Laubgehölzen sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.

Baum, zu erhalten

Laubgehölze (Sträucher, Bäume), zu erhalten

Anpflanzung von mind. 2reihigen Strauchhecken als Randeingrünung Mindestpflanzgröße als Sträucher,

2 x verschult, 60 – 100 cm hoch, Bindung nach heimischen Arten (z.B. Roter Hartriegel, Wildrosen,

Weißdorn, Gemeiner Schneeball, ...) gemäß Auswahlliste Punkt A) 7.5.

Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums 2. bis 3. Wuchsordnung, ohne Standortbindung.

Bindung nach Stückzahl und Arten (z.B. Obstbaum, Feld-Ahorn, Kornelkirsche, Felsenbirne, Apfelbaum, ...)

gemäß Auswahlliste Punkt A) 7.5. Mindestgröße H, 2x verpflanz, Stammumfang 8 – 10 cm,

Stammumfang 8 – 10 cm. Den Baumpflanzungen ist ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³

zuzumessen.

Erhaltungsgelände:

Die festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Bestände sind sachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Vegetationsflächenanteil, Begrenzung Versegelung

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche bzw. sind als Vegetationsflächen anzulegen.

7.2 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche A1

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopen (struktur- und arten-

reiches Dauergrünland) wird folgende Fläche mit geeigneten Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1

FL Nr. 460 (Feldfläche, GmG, Geiselbach)

Entwicklungsziel

Entwicklung von 600 m² struktur- und artenreichem Dauergrünland frischer Standorte mit Großem Wiesenknopf

Maßnahmen

- Schaffung / Förderung frischer Standorte am Wegesidegraben und in der Grabenmulde durch Aufweitung, Eintiefung

und zeitweises Einstau durch Bodenwellen.

- Umpflanzung von Exemplaren des Großen Wiesenknopfs aus dem Eingriffsbereich.

- Wiesenknopf-Ameisenbildung freundliches Mahdregime in Form ein- bis zweischürige Mahd Entnahme des Mähguts;

erster Mähzeitpunkt Anfang bis Mitte Juni. Bewirtschaftungsruhe bis 1. September, Erhaltung von Altrassstreifen

auf 5 - 20 % der Fläche;

Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

- Streifenweise Einsatz des Grünlands mit artenreichem Saatgut der Frischwiesen aus gebietseigener Herkunft

(Ursprungsgelände: 21 Hessisches Bergland) oder Impfung durch Mähgutübertragung aus artenreichen Wiesen des

Vollzugsgebietes

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Baugeltensensierung plangemäß sowie sachgerecht

durchzuführen und abzusichern. Die Pflanzgebiete außerhalb der Ausgleichsflächen sind 1 Jahr nach Ingebrauch-

nahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen.

7.3 Besonderer Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, die durch Vorhaben, die durch den Bebauungsplan

ermöglicht werden, sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

Konflikt vermeidende Maßnahmen

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb

V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

V3 Baufeldränderung – Gras- und Krautfluren

Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor

(zwischen 1.10. und 28.02.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmähen als Fortpflanzungs- und Ruhe-

stätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldränderung durch fortlaufenden Umbruch oder

Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldränderung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich,

wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten

festgestellt werden.

V4 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde

Verglasungen, ...)

V5 Wiesenflächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs - Lebensstätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-

bälungs; Durch eine "Vergrünungsmahd" der Eingriffsfläche zzgl. eines Puffers von 10 m ist vor und zur Flug-

zeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbälungs durch Mahd im Eingriffsjahr (2 mal - Ende Juni und Ende Juli)

zu vermeiden, dass die Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs als Eiablageplatz dienen können. Auf angrenzenden

Habitatflächen außerhalb des Eingriffsbereichs ist die Blüte des Großen Wiesenknopfs in dieser Zeit zu

gewährleisten (keine Mahd oder Beweidung).

7.4 Gehölzauswahlliste für Anpflanzungen

Bäume

Zulässig sind heimische Baumarten sowie Mimatoleranter Baumarten 2./3. Wuchsordnung, die in der Straßenbaumliste

der Gartenamtlerkonferenz (GALK e.V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind. Im nordöstlichen Randstreifen

sind ausschließlich heimische Baumarten* und Obstbäume zulässig.

Acer campestre – Feld-Ahorn* (auch Sorten)

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer buergerianum – Dreispitz-Ahorn

Alnus sp. – Pappel

Amelanchier lamarckii / A. arbutosa - Felsenbirne

Carpinus betulus – Hainbuche* (auch Säulenformen)

Cornus mas - Kornelkirsche

Crataegus spec. – Apfelbaum, Pfäfersdom, Lederblättriger Weißdorn

Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Esche

Fraxinus ornus – Blumen-Esche

Fraxinus pennsylvanica – Rotesche

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

Malus spec. - Zieräpfel

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium – Vogelkirsche*

Prunus spec. – Zierkirschen (ohne Kugelformen)

Sorbus aucuparia – Eberesche / Vogelbeere*

Sorbus spec. – Eberesche / Mehrbläutere, nicht heimische Arten / Sorten

Tilia cordata – Winter-Linde „Rancho“ oder „Rohko“

Ulmus spec. – Ulmen, verschiedene Arten und Sorten

Sträucher

Corylus avellana – Haselnuss

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Crataegus spec. – heimische Weißdome

Euonymus europaeus - Pfaffenlütchen

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa spec. – heimische Wildrosen

Rubus fruticosus – Brombeere

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa – Roter Holunder

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

8.0 Hinweise

Mögliche Lebensstätte von geschützten Tagfaltern: hier Wiesenknopf-Ameisenbälungen

(Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V5)

Freiflächengestaltung

In den Plänen zur Baueingabe (Bauanzeige) sind die Festsetzungen der Gründerungsplanung nachzuweisen.

9.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Begrenzung der Bodenversegelung

Die Bodenversegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil)

ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit

Spalt- oder Rasterlage, Rasenziegel) herzustellen. Stellplätze und Zufahrten sind teilversickerungsfähig herzustellen

(Pflaster / Platten auf ungebundener Tragschicht mit offenen Fugen (Spalt, Boden, Rasenziegel, Rasengitter, Schotter-

rasen u.a.).

9.2 Rückhaltung des Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst auf den Baugrundstücken zurückgehalten und ggf. als Brauchwasser

genutzt oder versickert werden. Die Abwasseranlage der Gemeinde wird im Trennsystem geführt.

Soweit anfallendes Oberflächenwasser in die Abwasseranlage eingeleitet wird, sind auf den Baugrundstücken Regen-

rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) zu schaffen.

Die minimale Ableitungsmenge beträgt 0,2 Liter/Sekunde. Die maximale Ableitungsmenge beträgt 4 x 10⁻⁴ 1/s m²

Grundstücksfläche. Das Rückhaltevolumen ist individuell für jedes Grundstück zu ermitteln.

9.3 Durchführung eines Überflutungs nachweises

Als Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Grundstücksentwässerungsanlage wird die Durchführung eines

Überflutungs nachweises gemäß DIN 1986-100 empfohlen.

9.4 Wild abfließendes Wasser

Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich

B. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 81 BayBO)

1.0 Dachgestaltung:

1.1 Dachform und Dachgestaltung:

Einzelhaus:

Bei Einzelhäusern sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird von 0° bis 50° festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass bei den großzügig bemessenen Baufeldern überhohe Dächer entwickelt werden können,

wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m (FH 1) bzw. 10,50 m (FH 2) festgesetzt.

Des weiteren wird die Wandhöhe bei Puttdächern dahingehend eingeschränkt, dass nur versetzte Puttdächer zulässig

sind oder dass das Puttdach mindestens ein Drittel der Wohnhauslänge vor der Außenwand endet.

Doppelhaus:

Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander ab-

weichen. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen

Bauantrag können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.

1.2 Dachfarbe:

Für die Hauptflächen sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, braun oder anthrazit zulässig. Glänzende

Dacheindeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.0 Dachaufbauten:

2.1 Dachaufbauten allgemein:

2.1.1 Gauben:

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Je Einzel- oder Doppelhaus ist nur eine Dachgaubenform

zulässig.

2.1.2 Abstände:

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben und Zwerchhäusern zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen,

mindestens 0,60 m betragen.

Der Abstand von Gauben und Zwerchhäusern zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und

untereinander mindestens 60 cm betragen.

Systemskizze Dachaufbauten:



2.2 gilt nur für Dachaufbauten ab dem 2. Obergeschoss

2.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.2.2 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

2.2.3 Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassaden-

breite betragen.

3.0 Einfriedungen und Stützmauern

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

4.0 Stellplätze

(Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garage, Carport oder Stellplatz), für Wohnungen bis zu einer Grundfläche von

50 m² ist ein Stellplatz erforderlich.

5.0 Nivellierte Geländeschritte