

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Das 2. Vollgeschoss ist entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.3 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m.
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
- 2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- 3.3 Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis 20 cbm sowie Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
Auf der der öffentlichen Straßenfläche zugewandten Grundstücksseite dürfen außerhalb der Baugrenzen keine Nebenanlagen (außer Stellplätzen und Müllboxen) errichtet werden (Nebenanlagen an Fußwegen sind zulässig).
- 4. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.
- 5. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
Zur Bepflanzung sind nur heimische Gehölze zulässig.

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Ausgleichsfläche im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB
Die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als extensiv genutzte Streuobstwiese und artenreiches Grünland sowie naturnahe Gräben und Rückhaltebecken zu entwickeln. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme im Abstand von ca. 10-12 m. Pflege durch jährliche Mahd oder extensive Beweidung ab 15.6. (ohne Düngung, Mähgutabfuhr). Eine Einzäunung der Streuobstwiese ist nicht zulässig. Die Gräben und Rückhaltebecken sind in naturnaher Erdbauweise herzustellen (kein Regelprofil).
- 6.3 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird zusätzlich eine Fläche von 7.178 qm der FINrn. 394, 410, 425 bzw. Teilflächen von 396 Gmkg. Oberndorf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung von Extensivgrünland festgesetzt. Maßnahmen: Erstmahd, danach Mahd ohne Düngung mit Mähgutabfuhr ab dem 1.7., Schaffung von Lesesteinriegeln, Pflanzung einzelner Obstbäume, Optimierung des Waldrandes.
- 6.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Ab 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
- 6.5 Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 6.6 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster).
- 6.7 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze zulässig (siehe Liste in der Begründung).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
- 1.1 Gebäudeform
Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser sind zulässig. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortgang und TraufeMaßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 1.2 Dachform, Kniestock
zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
- 1.3 Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen. Die Firstrichtung ist zwingend
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.
- 1.5 Höhenlage
Bei unter dem Niveau der Erschließungsstrasse liegenden Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse und nicht tiefer als 20 cm unter dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.
Bei über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegenden Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig im Mittel max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
Bezugspunkt ist der jeweilige Mittelpunkt des Gebäudes.
Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Planeinschnitt festgelegt und dort zu entnehmen.

2. Garagen und Carports
- 2.1 Garagen, Carports und Stellplätze
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden (Ausnahme elektrisch betriebene Tore). Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mind. 3 m. Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz.
- 2.2 Dachform bei Garagen
Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
3. Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht auf die Straße hin aufschlagen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und sind zur Straßenseite hin nur bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße zulässig.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

D. Hinweise

1. Gefahr von Hangwasser
Aufgrund der geologischen und topographischen Gegebenheiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz gegen Hangwasser vorzusehen.
2. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
3. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
4. Bestehende Freileitung
Bis zum Abbau der bestehenden 20-kV-Freileitung gilt der Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereich bis zu 10,10 m beidseits der Leitungssachse. Baugesuche müssen dem Versorgungsträger vorgelegt werden.