

C) TEXTLICHE FESETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO zugelassen.

1.1 Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- 1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:**
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grund-/Geschosflächen:

	Grundfläche	Geschosfläche
a. Einzelhäuser im Geschoswohnungsbau	max. 250 m ²	max. 750 m ²
b. Einzelhäuser als Einfamilienhäuser	max. 140 m ²	max. 280 m ²
c. Einzelhäuser mit integrierter Garage	max. 200 m ²	max. 340 m ²
d. Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaushausgruppe	max. 100 m ²	max. 200 m ²
e. Garagen-/Nebengebäude für Einzelhäuser	max. 55 m ²	
f. Garagen-/Nebengebäude für Doppelhaushälften bzw. für Reihenhaushausgruppe	max. 45 m ²	
g. Einzelhausgaragen zum Geschoswohnungsbau	max. 120 m ² insgesamt je Parzelle	

Auf den Einzelhausparzellen im Geschoswohnungsbau darf bei Errichtung von Tiefgaragen die o.g. max. zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,80 (bereits incl. der 50%-Option gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und Umfassungswände und Flächen von im Hauptgebäude integrierten Garagen und Nebenräumen werden der Geschosfläche nicht angerechnet.

2.2 Seitliche Wandhöhe: Einzelhäuser im Geschoswohnungsbau mit III Vollgeschossen max. 7,00 m, Einzelhäuser mit II Vollgeschossen max. 6,40 m, Doppelhäuser und Reihenhaushausgruppen max. 6,60 m, Garagen-/Nebengebäude und Tiefgaragenrampenüberdachungen max. 3,00 m seitliche Wandhöhe.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschos-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.

Das Mindestmaß der seitlichen Wandhöhe sämtlicher Wohngebäude wird mit 5,00 m festgesetzt, dieses Maß darf nicht unterschritten werden.

2.3 Für die Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen ist die Oberkante des Erdgeschos-Rohbodens als Maximalniveau in m.ü.NN durch Planenschrift festgesetzt.

3. Art der Bauweise: Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhaushausgruppen zulässig. Doppelhäuser sind fassadenförmlich-, höhen- und dachneigungsgleich zusammenzubauen und in ihrer Dach- und Außenwandgestaltung sowie Farbgebung einander anzupassen; abweichend hiervon ist für die geplanten Doppelhaushälften der Parz.Nrn. 33 und 34 ein höhenversetzter Zusammenbau zulässig den planlich in m.ü.NN festgesetzten Höhenkoten zulässig.

4. Dachgestaltung: Es sind ausschließlich Satteldächer mit 20°-28° Dachneigung zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können andere Dachformen, je nach Bauantragenehmigungsverfahren von der Gemeinde bzw. der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Gemeinde, zugelassen werden.

Generell ist kleinformatisches Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Dachüberstände bei Satteldächern in Hauptgebäuden giebelseitig mind. 1,00 m, traufseitig mind. 0,70 m, an Garagen (ausgenommen an der Grenzbebauung) allseitig mind. 0,50 m.

Bei Satteldächern muss an Gebäudeseiten mit Balkon der Dachüberstand mindestens 0,25 m über den Balkon hinausragen. Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufkantung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5° größer der Hauptdachneigung zu-

lässig, welche jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich in die Dachfläche zu integrieren oder auf der Dachfläche neigungsgleich anzubringen; ausnahmsweise dürfen sie bis zu einem Winkel von 40° parallel zur Firstrichtung aufgestellt werden, eine Queraufstellung zur Firstrichtung ist unzulässig; die Oberkante der Solaranlage muss dabei mind. 50 cm unter dem First liegen.

5. Garagen-/Nebengebäude: Je Einzelhaus als Einfamilienhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihenhaushausgruppe darf ein Garagen-/Nebengebäude und je Einzelhaus im Geschoswohnungsbau dürfen max. zwei Garagen-/Nebengebäude und zusätzlich Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Der Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagen-/Nebengebäude giebelseitig (d. h. rechtwinklig) am Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig; alternativ kann das Hauptgebäudedach neigungsgleich über das angebaute Garagen-/Nebengebäude abgeschleppt werden.

Bei extern stehenden Garagen-/Nebengebäuden ist die Firstrichtung freigegeben. Zulässige Grundflächen Ziff. 2.1, seitliche Grundfläche dadurch nicht überschritten wird. Satteldächer mit 20°-28° Neigung, Dachüberstand gemäß Ziff. 4, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude angepasst.

Bei ausnahmsweise zugelassenen anderen Dachformen (vgl. Nr. C.4) ist die Dachform des Garagen-/Nebengebäudes der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Direkt der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandte Garagentore müssen mind. 5,00 m von der diesseitigen Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Grenzgaragen sind profilig gleich zusammenzubauen und in ihren Dachdeckungen und Fassadenanstrichen einander anzupassen.

Bei Einzelhäusern mit in das Wohnhaus integrierter Garage ist die Errichtung eines zusätzlich angebauten oder extern stehenden Garagen-/Nebengebäudes nur zulässig, wenn die gemäß Nrn. 2.1, c zulässige Grundfläche dadurch nicht überschritten wird. Je Baugrundstück innerhalb der Baugrenzen zusätzlich ein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen etc.) mit einer Grundfläche von max. 15,0 m² zulässig.

6. Einfriedungen: Zulässig sind nur Holzläuze als waagrechte Bretterläuze oder senkrechte Hanichel-/Stakenzläuze oder Stabmattenläuze oder Maschendrahtläuze in einer Höhe von max. 1,20 m über Straßen- oder Geländeoberkante.

Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der diesseitigen Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfriedbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

An öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,25 m und Sträucher einen Mindestabstand von 0,75 m jeweils zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durchlaufende Sockelmauern oder Betonsockel o.ä. sind unzulässig; zwischen Unterkanne Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden (Kleintierwanderungen).

7. Gebäudeform/Fassadengestaltung: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzuziehen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzulegen ist. Das Seitenverhältnis der Baukörper (Breiten/Länge) ist bei Einzelhäusern und Reihenhaushausgruppen mit mind. 4,5 und bei Doppelhäusern mit mind. 4,5 festzusetzen.

Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muss dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind entsprechend symmetrisch aufzuliegen.

Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortsbildlichen Art zu gestalten. In den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzschalungen oder Holzblockbauweise aus heimischen Hölzern in ortstypischer Ausführung zulässig.

Die Gebäudesockelhöhe darf max. 0,25 m betragen. Alternativ (z.B. für Niedriggeregiehäuser) sind Vollfassadengestaltungen in Holzblockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen in ortstypischer Ausführung zulässig.

8. Grünordnung/Artenreichtum:

8.1 Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeigrünung bzw. Straßenbegleitgrün sind als extensive Wiesenflächen in flacher Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 2 bis 3x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). In den Flächen sind Einzelbäume gemäß Planzeichnung und Artenliste 8.7 zu pflanzen.

8.2 Die öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeigrünung und Ableitung sowie Retention von Oberflächenwasser sind als Wiesenmulden gem. den Titelvorgaben unter 9.1 auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 2 bis 3x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). In den Flächen sind Einzelbäume (Laubbäume oder Obstbäume – nur Hochstamm) gemäß Planzeichnung und Artenliste 8.7 zu pflanzen.

8.3 Auf der mind. 5 m breiten privaten Grünfläche zur Ortsrandeigrünung im Norden, Osten und Westen des Geltungsbereiches sind auf jeder Parzelle mind. ein, auf der Parzelle 1 mind. 2 Einzelbäume (Laubbäume oder Obstbaum Hochstamm) gemäß Artenliste 8.7 sowie auf mind. 30 % der Fläche Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 8.8 zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als Wiesenflächen, ohne Düngung und Spritzmittelinsatz, zu gestalten und zu nutzen.

8.4 Private Grundstücksbereiche, die nicht überbaut und nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen. Die Anlagen von Schotter- oder Kiesgrün ist unzulässig.

8.5 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, kleinkroniger Laubb Baum oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste 8.7 zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden. Die in den privaten Grünflächen zur Ortsrandeigrünung gepflanzten Bäume können hierfür angerechnet werden.

8.6 Abweichungen des vorgegebenen Standortes, der durch Planzeichnungen festgelegten Baumplantagen im Straßenraum um bis zu 10 m sind zulässig, wobei die Gesamtzahl der dargestellten zu pflanzenden Bäume einzuhalten ist.

8.7 Artenliste für Einzelbaumplantagen:

Bäume an Straßen: (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 20 – 25 cm, erhöhter Stammansatz, mind. 2,5 m):	Feldahorn, Eiserik	Spitzahorn, Cleveland'	Hainbuche	Vogelkirsche	Stiel-Eiche	Winterlinde, Greenspire'
Acer campestre, Eiserik						
Acer platanoides, Cleveland'						
Prunus avium						
Quercus robur						
Tilia cordata, Greenspire'						
Sonstige Laubbäume: (Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 – 20 cm; Obstbäume Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm)						
zusätzlich zu den Bäumen an Straßen (8.7) können folgende Arten gepflanzt werden:						
Acer platanoides	Spitzahorn					
Tilia cordata	Winterlinde					
Obstbäume in Sorten gem. den Sortenempfehlungen Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband Traunstein						
8.8 Artenliste für Strauch- und Gehölzplantagen - Sträucher (Ortsrandeigrünung) (Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)						
Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.						
Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche			
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europ.	Pflaflenhüchen			
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe			
Rosa in Sorten	Rosen	Salix in Arten	Weiden			
Sambucus nigra	Holunder	Sambucus racemosa	Trauben-Hollunder			
Viburnum lantana	Schneeball	Viburnum opulus	Wasserschneeball			

8.9 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.

8.10 Die festgelegten Pflanzmaßnahmen in den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der zugehörigen Gebäude auszuführen.

8.11 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen: Die festgesetzten Neuanpflanzungen und Ansaaten sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle von Pflanzen sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen.

8.12 Errichtung von Straßen-, Wegebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten und verbindlicher Verzicht auf Kugel- leuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich.

8.13 Um vermeintliche Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Vogelarten insbesondere von Feldlerche und ggf. Wachtel so weit wie möglich zu vermeiden, ist der Baubeginn (Erschließung, Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeit der Arten zwischen Anfang September und Mitte März durchzuführen.

9. Vorbeugender Hochwasserschutz/wild abfließendes Wasser: Gemäß dem Hydrotechnischen Gutachten (aquasol 30.07.2020) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Aus dem Gutachten ergeben sich folgende Festsetzungen:

9.1 Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, auf der 4 m breiten öffentlichen Grünfläche und im Bereich des Weges mit beidseitigen Grünstreifen zwischen den Parzellen 1 und 2 sind zur Sicherstellung der Ableitung und Retention des wild abfließenden Oberflächenwassers Mulden anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Die Mulde am nördlichen Ortsrand ist in der Mitte 0,5 m tief auszubilden, die Mulde westlich des Weges zwischen Parzelle 1 und 2 in der Mitte 0,2 m tief und die Mulde östlich dieses Weges in der Mitte 0,3 m tief. Die Mulden sind als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Baumplantagen auszubilden. Die Mulden sind dauerhaft von jeglichen Ablagerungen und baulichen Anlagen freizuhalten, dazu zählen auch querende Einzäunungen.

9.2 Für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Parzellen sind, zur Sicherung gegen die Zuströmung von wild abfließendem Oberflächenwasser in das Innere der geplanten Wohngebäude, diese so zu planen und auszuführen, dass alle Zuströmungen mindestens 0,25 m über den in der folgenden Tabelle jeweils angeführten Wasserspiegel (ermittelt jeweils an der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksecke) liegen. Unterhalb dieser Höhenkote muss die Gebäudehülle, dazu gehören auch Kellerfenster, dicht ausgeführt werden.

Tabelle: Maßgebliche Wasserspiegellagen entlang der Erschließungsstraßen für wild-abfließendes Oberflächenwasser HQ100

Parzelle	Maßgebl. Wasserspiegel (müNN)	Parzelle	Maßgebl. Wasserspiegel (müNN)
1	491,07	18	493,25
2	491,13	19	493,50
3	491,23	20	493,50
4	491,34	21	493,45
5	491,45	22	493,10
6	491,56	23	492,60
7	491,66	24	492,34
8	491,79	25	491,67
9	491,85	26	491,27
10	492,00	27	491,35
11	491,90	28	491,64
12	492,20	29	491,80
13	492,30	30	492,90
14	491,90	31	493,42
15	492,05	32	493,42
16	492,37	33	493,09
17	492,90	34	492,67

9.3 Das Gelände um jedes Wohngebäude muss in alle Richtungen abfallend gestaltet werden, so dass das Gebäude im Vergleich zum Umgebungsgelände mindestens 0,25 m höher liegt. Bei einem vom Gebäude weg topographisch ansteigenden Gelände muss entsprechend eine Mulde angelegt werden, über die die angeschlossene Fläche schadlos für das Gebäude und für Nachbargrundstücke entwässert werden kann.

9.4 Für die Parzellen 1 – 10 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos für das jeweilige Wohngebäude und schadlos für die Nachbargrundstücke zur Erschließungsstraße oder zur Mulde der angrenzenden öffentlichen Grünfläche abgeleitet wird.

9.5 Für die Parzellen 11 – 25 und 28 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos für das jeweilige Wohngebäude und schadlos für die Nachbargrundstücke zur Erschließungsstraße hin abgeleitet wird.

9.6 Für die Parzellen 26, 27 und 28 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser möglichst nicht von der Erschließungsstraße auf die Grundstücke zufließen kann. Der auf den Grundstücken anfallende Niederschlag und das ggf. zufließende Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße muss schadlos für das jeweilige Wohngebäude und schadlos für die Nachbargrundstücke zur nördlichen Erschließungsstraße hin abgeleitet werden.

9.7 Für die Parzellen 30 - 34 gilt ergänzend zu 9.3 folgendes: Das Gelände auf allen Parzellen muss so gestaltet werden, dass auf das Grundstück zufließendes wild abfließendes Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße nicht auf Nachbargrundstücke abfließen kann.

9.8 Sollten Begrenzungsmauern zu den südlich angrenzenden Flurstücken entlang der Parzellen 20 bis 25 geplant sein, so dürfen diese nicht über das Geländeeve der im Süden angrenzenden Nachbargrundstücke hinausragen.

10. Immissionsschutz:

10.1. Baulicher Schallschutz:

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten; Aufenthaltsräume in Wohngruppen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Abstand zur Mittenachse der Kreisstraße TS 8 bis 40 m: erf. R'_{w,open} = 35 dB über 40 m: erf. R'_{w,open} = 30 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Räume innerhalb eines Abstandes von 50 m zur Straßenmittenachse der Kreisstraße TS 8, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallschleiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämm-lüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

10.2 Luftwärmepumpen:

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

11. Wohnenheiten: Für die Einzelhäuser im Geschoswohnungsbau der Parzellen Nrn. 25 und 28 ist die Anzahl der Wohnenheiten freigegeben; im Übrigen sind je Einzel-

häuser als Einmilielienhaus max. 3 Wohnenheiten und je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaushausgruppe max. 2 Wohnenheiten zulässig.

12. Kfz-Stellplätze/Hofzufahrten: Auf den Privatgrundstücken sind je Wohnenheit mind. 2 Kfz-Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Park- und Stellplätze, sowohl öffentliche als auch private, sowie Zufahrtsbereiche zu und auf den Privatgrundstücken sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Wegegedecke, Pflaster mit Raseteufe, o.ä.) zu realisieren. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

13. Baugrenzüberschreitung: Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außentreppe, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m in der Tiefe zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.

Bei Tiefgaragenzufahrten darf die Baugrenze bis zur öffentlichen Erschließungsanlage auf einer Breite von max. 5,0 m überschritten werden.

14. Abstandslinien: Hinsichtlich der Abstandslinienregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans, Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) ist anzuwenden.

Für Garagen-/Nebengebäude an Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Mindestabstandsfläche von 1,00 m festgesetzt; alternativ dürfen Grenzgaragen mit der Nachbargarage profilig zusammengebaut werden.

15. Grundstückszufahrten: Je Baugrundstück darf max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 6,00 m im Bereich der Garage angelegt werden; bei den Grundstücken für Wohnhäuser im Geschoswohnungsbau sind je max. zwei solcher Zufahrten zulässig.

16. Senkrechte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zwischen privaten und privaten Flächen und bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zwischen privaten und öffentlichen Flächen zulässig; für höhere Mauern mit den dazugehörigen Gelände- veränderungen ist ein ausreichend begründeter Ausnahmeantrag zu stellen, worüber in solchen Ausnahmefällen je nach Bauantragenehmigungsverfahren die Gemeinde bzw. die untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Gemeinde entscheidet.

17. Versorgungsleitungen aller Art dürfen grundsätzlich nur unterirdisch verlegt werden. Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die planlich festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sich hindernenden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Strom- und Kabelvertellerschranke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

2. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

3. Denkmalschutz: Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz. Aufgefundenen Gegenstände sowie der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser: Das Regenwasser wird gemäß DWA-M vor der geplanten Versickerung einer Behandlung unterzogen. Dafür wird für die gesamte geplante Erschließungsfläche eine Sedimentationsanlage hergestellt, in welcher das Regenwasser von Schwimm-, Schweb- und Feststoffen gereinigt wird. Das zufließende Wasser wird zunächst an eine Prallwand geleitet, um eine gewisse Beruhigung zu erreichen. Dadurch wird der Sedimentation Rechnung getragen. An der vor dem Ablauf angebrachten Tauchwand, die über die gesamte Schachtbreite angeordnet ist und tief in das Wasser eintaucht, werden die eingetragenen Schwimm- und Leichtstoffe zurückgehalten.

Entsprechend dem geologischen Gutachten ist der Untergrund im gesamten Bauebiet für eine Versickerung nicht geeignet. Deshalb muss das Niederschlagswasser mittels Rohrleitung am Ortsteil Eiting vorbei in das tiefer gelegene Doblat südlich der Kreisstraße TS 9 abgeleitet werden. Das dort geplante Sickerbecken wird das Regenwasser aufnehmen und über eine eingebrachte belabte Bodenzone schadstofffrei zur Versickerung bringen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFriV (Nieder-schlagswasserfreistellungsverordnung) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

5. Geländeeinbindung: Mit den Unterlagen der Eingabeplanung sind aussagekräftige Geländeschnitte vorzulegen, welche sich an den Gebäudefußlinien orientieren und auch die Geländemodellierungen an den Grundstücksgrenzen enthalten; bestehendes und neues Gelände sind hierbei erkennbar darzustellen.

