



GEMEINDE GOLLHOFEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**ZUM
BEBAUUNGSPLAN – WELBHÄUSER WEG 4**

STAND 10.08.10 / 22.12.10 / 04.03.11



**PROF. DR.
KLÄRLE
INGENIEURBÜRO**

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist. |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen. |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen. |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung (BayBO) | In der Fassung v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433) mit den jeweils gültigen Änderungen. |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
<i>§9(1)1 BauGB
§4 BauNVO</i> | Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet = WA |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
<i>§9(1)1 BauGB und §§16-21a
BauNVO</i> | |
| 2.2.1 | Erdgeschossfußbodenhöhe
<i>§91 (1) i.V.m. §9(2) BauGB</i> | Im Plangebiet wird die EFH durch das Mittel der am gesamten Baugrundstück anliegenden Höhe der Erschließungsstraße (=Straßenhöhe) festgesetzt. Die angegebenen Höhen sind Höchstgrenzen:

Die EFH darf die Straßenhöhe um maximal $\pm 1,0\text{m}$ über- bzw unterschreiten.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der Erdgeschossfußbodenhöhen zulässig.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü.NN hervorgeht. |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen
<i>§16 (2)4 und §18 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Firsthöhen beziehen sich auf die geplante Geländeoberfläche.

Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes. |
| 2.2.3 | Grundflächenzahl
<i>§16(2)1 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan |
| 2.2.4 | Geschossflächenzahl
<i>§16(2)2 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan |
| 2.3 | Bauweise
<i>§9(1)2 BauGB u. §22 BauNVO</i> | Offene Bauweise nach §22(2) BauNVO |



- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen** Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
§23 BauNVO
- 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze** Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Vor den Garagen ist ein Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0m einzuhalten.
§9 (1) Nr.4 BauGB u. §12 BauNVO
- 2.6 Nebenanlagen** Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.
§9 (1) Nr.4 BauGB u. §14 BauNVO
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß §14(2) BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 2.7 Grünflächen** Siehe Eintragungen im Lageplan.
§9 (1) Nr. 15 BauGB
- 2.7.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
§9 (1) Nr.10, Nr.20 BauGB

2.7.2 Pflanzgebot

§9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Folgende Baumarten sind anzupflanzen:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Juglans regia (Nussbaum)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Mehlbeere)
- Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

Folgende Straucharten sind anzupflanzen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Rosa canina (Heckenrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

2.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

§9 (1) Nr.26 BauGB

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.

2.9 Beleuchtung

§9 (1) Nr.24 BauGB

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

- 2.10 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** nach §1a (3) BauGB §9 (1a) Satz 2 BauGB
- Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben festgesetzten Pflanzgeboten auf einigen Baugrundstücken selbst, innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Flächen verschiedene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (= Grünflächen und Pflanzgebote) festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen im Lageplan). Außerhalb des Planbereichs wird eine naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 2062 der Gemarkung Gollhofen durchgeführt. Auf die Begründung wird verwiesen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücksflächen zugeordnet.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Bodenschutz**
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.
- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BodSchG).
- 3.2 Baugrubenaushub**
- Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- 3.3 Bodendenkmale**
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Beseitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.4 Erneuerbare Energien**
- Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht.



- 3.5 Zisternen** Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/ Kenntnisabgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Die Nutzung einer Brauchwasseranlage im Haushalt nach § 13(3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§13 Abs.1).
- 3.6 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde aus der Digitalen Flurkarte des Landesvermessungsamtes Bayern mit Stand vom April 2007 durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Welbhäuser Weg 4' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Gollhofen, den

Bürgermeister Werner Pfadler