



# BEBAUUNGSPLAN NR. 13 GÄNSEGGERTEN



## Festsetzungen durch Planzeichen

- |                 |  |
|-----------------|--|
|                 | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNO  |
|                 | Baugrenze  |
|                 | Baulinie   |
|                 | offene Bauweise  |
|                 | max. 2 Vollgeschosse   |
|                 | Grundflächenzahl   |
|                 | Geschossflächenzahl  |
|                 | max. Traufhöhe bei I + D Vollgeschossen  |
|                 | max. Traufhöhe bei II Vollgeschossen   |
|                 | max. Wandhöhe an einer Gebäudesseite bei Pultdach  |
|                 | Satteldach 20 - 38° Neigung  |
|                 | Pultdach 15 - 30° Neigung  |
|                 | Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen  |
|                 | Straßenbegrenzungslinie  |
|                 | Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:<br>Verkehrsberuhigter Bereich  |
|                 | Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:<br>Parkplätze  |
|                 | öffentlicher Fuß-/Radweg   |
|                 | Sichtdreieck,<br>freizuhalten ab 0,8 m Höhe (siehe Satzungstext)   |
|                 | Bauverbotszone (15 m von St 2225)  |
|                 | Öffentliche Grünfläche   |
|                 | Kinderspielfläch   |
|                 | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche<br>Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:<br>Schallschutzwand |
|                 | Schallschutzwand   |
|                 | Fassadenseite mit passiven Schallschutzmaßnahmen   |
|                 | Flächen zur Regelung des Wasserabflusses:<br>Mulden zur Versickerung und Abführung von<br>Niederschlagswasser        |
|                 | Anpflanzen von Bäumen,<br>Abweichungen vom Standort aus technischen Gründen möglich                                  |
|                 | Anpflanzen von Sträuchern  |
|                 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs   |
| <b>Hinweise</b> |  |
|                 | Bestehende Grundstücksgrenze   |
|                 | Bemaßung in m  |
|                 | Grundstücksgrenze, Vorschlag   |
|                 | Gebäudestellung Bebauungsvorschlag   |
|                 | Mindesthöhe Schallschutzanlage in m ü. NN (gemäß Gutachten)  |
|                 | Bestandshöhe in m ü. NN  |
|                 | Straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze  |
|                 | Fahrkurve Müllfahrzeug   |

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Pollenfeld erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 13 Gänseggerten als Satzung.

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die zeichnerische Festsetzung des Planblatts vom 29.07.2011 begrenzt.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- (2) Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.
- (3) Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
- (4) Die maximale Traufhöhe für eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss (E+D) beträgt 4,5 m über Erdgeschossfußboden.
- (5) Die maximale Traufhöhe für Gebäude mit II Vollgeschossen beträgt 6,0 m über Erdgeschossfußboden.
- (6) Gebäude mit Pultdach dürfen einseitig eine Wandhöhe von 10,0 m über Erdgeschossfußboden aufweisen.
- (7) Die minimale Wandhöhe beträgt 3,0 m über Erdgeschossfußboden.

### § 4 Bauweise, Baugrenzen

- (1) Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- (2) Die Baugrenzen treffen keine Regelung u Abstandsflächen. Die Bestimmungen des Art. 6 BayBO sind zusätzlich zu beachten.

### § 5 Regelungen zur Staatsstraße

- (1) Entlang der freien Strecke der Staatsstraße besteht die im Planblatt eingetragene Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG. In diesem Bereich ist ausnahmsweise die Errichtung von Lärmschutzanlagen zugelassen.
- (2) Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St. 2225 sind nicht zulässig.
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## § 6 Erschließung der Grundstücke, Ver- und Entsorgung

- (1) Pro Grundstück darf nur eine Zufahrt mit maximal 6 m Breite von öffentlichen Verkehrsflächen aus angelegt werden.
- (2) Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist eine Zufahrt mit maximal 6 m Breite als Überbrückung der Entwässerungsmulden zulässig.
- (3) Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu nutzen oder zu versickern oder den Entwässerungsmulden zuzuführen.
- (4) Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## § 7 Stellplätze, Carports, Garagen

- (1) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Für Wohneinheiten mit weniger als 75 m<sup>2</sup> Grundfläche ist nur ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie in den im Planblatt dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) Offene Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien anzulegen.
- (4) Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht mit Ketten o.ä. abgesperrt werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.
- (5) Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

## § 8 Nebenanlagen

- (1) Untergeordnete Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gewächs- oder Gartengerätehäuser) sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.
- (3) Straßenseitig ist ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (4) Klein-Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

## § 9 Einfriedungen

- (1) Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- (2) Die maximale Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum beträgt 1,2 m über der angrenzenden Straßenfläche.

## § 10 Gestaltung der Baukörper

- (1) Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Holzverkleidungen und Gebäude in Holzbauweise (außer „Baumstammhäuser“) sind zulässig.
- (2) Zulässig sind Sattel- oder Pultdächer in roten, braunen oder grauen, nicht-glänzenden Farbtönen. Dachbegrünungen sind zulässig.
- (3) Pultdächer dürfen auch gegeneinander versetzt errichtet werden, wenn die kürzere Seite mindestens 1/3 der Länge der Giebelseite einnimmt. Die Höhe des Versatzes darf maximal 1 m, gemessen an der Oberkante Dachhaut, betragen.
- (4) Solarzellen und –kollektoren müssen parallel zur Dachhaut liegen. Tragkonstruktionen sind nur auf Flachdächern von Garagen bzw. Carports zulässig.

- (5) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- (6) Die zulässige Dachneigung liegt für Satteldächer zwischen 20° und 38°, für Pultdächer zwischen 15° und 30°.
- (7) Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 28° errichtet werden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben dürfen insgesamt 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Einzelgauben ist die Gesamtlänge je Traufseite maßgebend. Dachgauben müssen mindestens 1,5 m von den Giebelseiten entfernt liegen.
- (8) Dachvorsprünge dürfen an der Traufseite maximal 80 cm, an der Giebelseite maximal 60 cm betragen.
- (9) Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 35 cm über der bergseitigen natürlichen Geländehöhe liegen.
- (10) Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### § 11 Grünordnung

- (1) Befestigte Flächen sind in versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Alternativ ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern, auf dem Grundstück zu nutzen oder den Entwässerungsmulden zuzuführen.
- (2) An den im Planblatt festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Bäume (siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Aus technischen Gründen sind geringfügige Abweichungen von den Standorten zulässig.
- (3) Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum (siehe Pflanzempfehlung) oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Auf den im Planblatt festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Sträucher (siehe Pflanzempfehlung) als freiwachsende Hecke mit einer Tiefe von min. 5 m entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (5) Abgrabungen und Auffüllungen der Grundstücksflächen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig.

### § 12 Immissionsschutz

#### (1) Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Auf der Westseite des Plangebiets ist entlang der Hauptstraße (St. 2225) entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine zur St. 2225 hin hochabsorbierende Lärmschutzwand-/wandkombination mit den in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen auszubilden.

#### (2) Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei den unmittelbar entlang der Hauptstraße (St. 2225) geplanten Wohngebäuden muss zum Schutz geplanter Schlaf- und Kinderzimmer vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989 ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 35 dB(A) an den Außenbauteilen der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden eingehalten werden.

Notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden sind in den Obergeschossen nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung bzw. einer zentralen Belüftungseinrichtung ausgestattet sind. Integrierte Zwangsbelüftungen dürfen nicht zu einer Minderung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes führen. An den betroffenen Gebäudefassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden oder wintergartenähnliche

Konstruktionen nachgewiesen werden, wobei die wintergartenähnlichen Konstruktionen selbst dabei keinen Aufenthaltsraum nach Art. 45 BayBO darstellen dürfen.

(3) Das schalltechnischen Gutachtens des Büros ARNOLD CONSULT AG – Nr. 1.10.541/2 vom 02.05.2011 wird Bestandteil des Bebauungsplans.

#### § 13 Natur und Landschaft

(1) Die im zweiten Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem Plangebiet insgesamt zugeordnet.

(2) Die in Kapitel 9 des Umweltberichts beschriebenen Maßnahmen werden Bestandteil der Satzung.