

GEMEINDE PUCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "WOHN-PARK ROGGENSTEIN"

Im Bereich zwischen der Roggensteiner Straße
und der Bebauung am Föhrenweg / an der
Kiefernstraße und zwischen Oberer Lagerstraße /
Lußstraße und Ascherbach



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561658
mail@vonangerer.de

München, 04. April 2006
geändert am 17. Oktober 2006
geändert am 06. März 2007 (red.)
geändert am 27.09.2010

Ausgefertigt:
Puchheim, den

Die Gemeinde Puchheim erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 50 "Wohnpark Roggenstein im Bereich zwischen der Roggensteiner Straße und der Bebauung am Föhrenweg / an der Kiefernstraße und zwischen Oberer Lagerstraße / Lußstraße und Ascherbach" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1



Abschnitt 1

Allgemeines Wohngebiet
mit Nummerierung Teilflächen (z.B. 1)

Fläche für den Gemeinbedarf

Abschnitt mit unterschiedlicher Zweckbestimmung (z.B. Abschnitt 1)



Schule



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(z.B. Kindergarten, Seniorenwohnen, Betreutes Wohnen, Altenpflege)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 210 max. zulässige Grundfläche (z.B. 210 qm)
bezogen auf die Hauptbaukörper

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,3)

WH 9 Wandhöhe als Höchstmaß (z.B. 9 m)

3. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

H 1 Haustyp (z.B. 1, siehe C5)



Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Wegfläche mit geplanter Widmung als Eigentümerweg



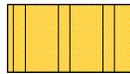
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich



Kinderspielplatz



Verkehrsfläche mit Verkehrsbeschränkung



Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltender Baum



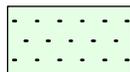
heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen (Pkt. 13)



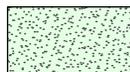
heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen (Pkt. 13)



Hecke zu pflanzen



private Grünfläche (z.B. Begleitgrün, Ausgleichsfläche)



private Grünfläche mit Bepflanzungsgebot (siehe C.13.6) (Ortsrandgrün)



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



Art der Ausführung der Ausgleichsfläche (siehe C.13.8)



Spielwiese



vorhandene Gehölzflächen erhalten und aufwerten



Anlage eines Gehölzsaumes

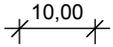


wechselfeuchte Zone

6. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)



Hauptfirstrichtung zwingend



Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Ga

Garagen

GGa

Gemeinschaftsgaragen

St

Stellplätze

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

STü

Stellplätze - überdacht

N

Nebenanlagen



Zufahrt



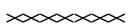
Lärmschutzanforderung (siehe C.10)



Zone für Nebenanlagen (siehe C.7)



offene Vorgärten (siehe C.8.2)



besondere Anforderung an die Einfriedung (siehe C.8.3)

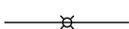


Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof) zur Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern (siehe C.12)

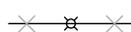


Abgrenzung unterschiedlicher Gemeinbedarfseinrichtungen oder Wohngebiete

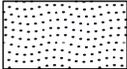
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1512	Flurstücksnummer
	vorgeschlagener Baukörper
====	vorgeschlagener Fußweg
P	vorgeschlagener öffentlicher Parkplatz
	vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün
	vorhandene im Zuge anderer Bebauungspläne ausgewiesene Ausgleichsflächen
 Wertstoffhof	vorgeschlagener Wertstoffhof

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind in Abschnitt 1 und 2 Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke, insbesondere für Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, Altenpflege, und auch ein Café und Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. In Abschnitt 2 sind darüberhinaus Gebäude und Einrichtungen für Kindergarten und Schule zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl und die Grundfläche gelten als Höchstgrenze. Die angegebenen Werte für die Grundfläche beziehen sich ausschließlich auf die Hauptbaukörper.
- 2.2 Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO im WA 1 und 2 sind gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der zugehörigen Gemeinschaftsgaragen und der zugehörigen Gemeinschaftsstellplätze im Verhältnis der festgesetzten Grundfläche hinzuzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Geschosse der Parkhäuser unberücksichtigt.

- 2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist zulässig für:

- Balkone, einschließlich ihrer Überdachung im WA 2 - WA 4 bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m an einer Gebäudeseite zum Garten hin und Breite max. Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite, im WA 1 und in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu max. 5 % der festgesetzten Grundfläche.

- Wintergärten als vor die Außenwand gesetzte vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12 qm, die vom Wohnraum abgetrennt sind.

- Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 von Hundert.

2.4 Im WA 4 darf die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen bei Einzelhäusern 50 qm und bei Doppelhäusern 30 qm nicht überschreiten.

3. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen bei den Haustypen 2 - 6 auf der Süd- bzw. Südwestseite für die Errichtung von Balkonen und Wintergärten bis max. 2 m überschritten werden.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens über der Oberkante des natürlichen bzw. von der Gemeinde Puchheim festgesetzten Geländes wird wie folgt festgelegt:

Haustyp 1: max. 50 cm

Haustyp 2 - 6: max. 30 cm

Die Zugänge im WA 1 und in den Flächen für Gemeinbedarf sind barrierefrei auszuführen.

4.2 Abgrabungen sind unzulässig.
Aufschüttungen sind im WA 1 in den Innenhöfen bis zur festgesetzten Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Haustyp 1, Geschößwohnungsbau

3 Vollgeschosse + 1 Terrassengeschoß

max. Tiefe 8,00 m und min. 2 m gegenüber der Fassade zurück gesetzt

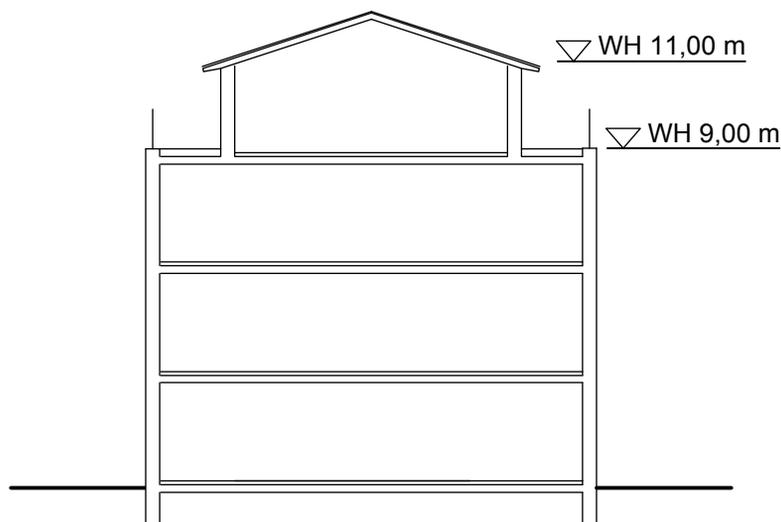
Dachform: Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 18° - 22°

Wandhöhe: Hauptbaukörper max. 9,00 m

Terrassengeschoß max. 11,00 m

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.



5.1.2 Haustyp 2, Reihenhaus

Die Hausbreite darf 6,00 m nicht unterschreiten.

Hauptbaukörper:

III Vollgeschosse, max. Tiefe 7,00 m

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 18°

Wandhöhe: max. 7,80 m

zweigeschoßiger Anbau auf der Nord- / Nordostseite:

Wandhöhe: max. 5,40 m

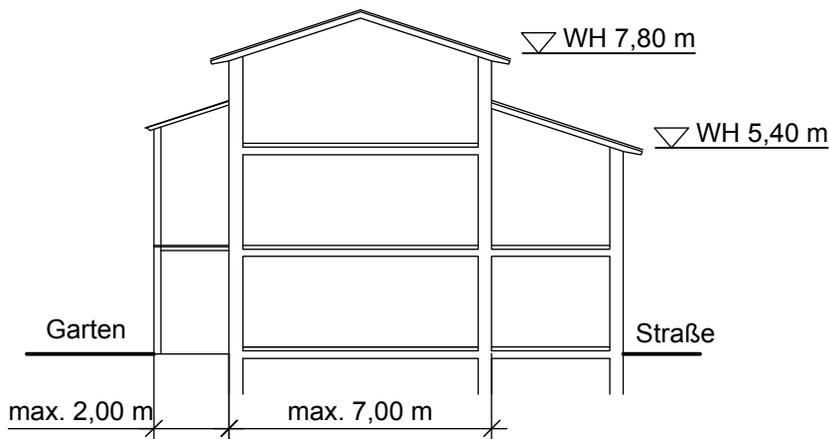
Dachform: angeschlepptes Pultdach

Dachneigung: 18°

Wohneinheiten: 1 pro Gebäude

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Wintergarten- bzw. Balkonzone auf der Südseite max. zweigeschossig, außerhalb der Baugrenzen, Tiefe bis max. 2,00 m



5.1.3 Haustyp 3, Reihenhaus

Die Hausbreite darf 6,00 m nicht unterschreiten.

2 Vollgeschosse

Dachform: Satteldach

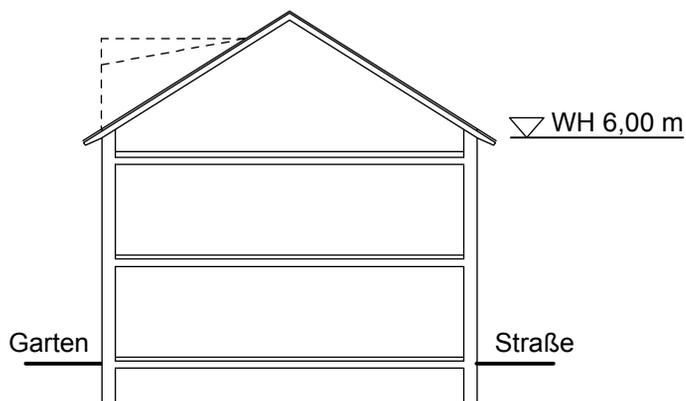
Dachneigung: 35°

Wandhöhe: max. 6,00 m, kein Kniestock zulässig

Wohneinheiten: 1 pro Gebäude

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Puchheim.

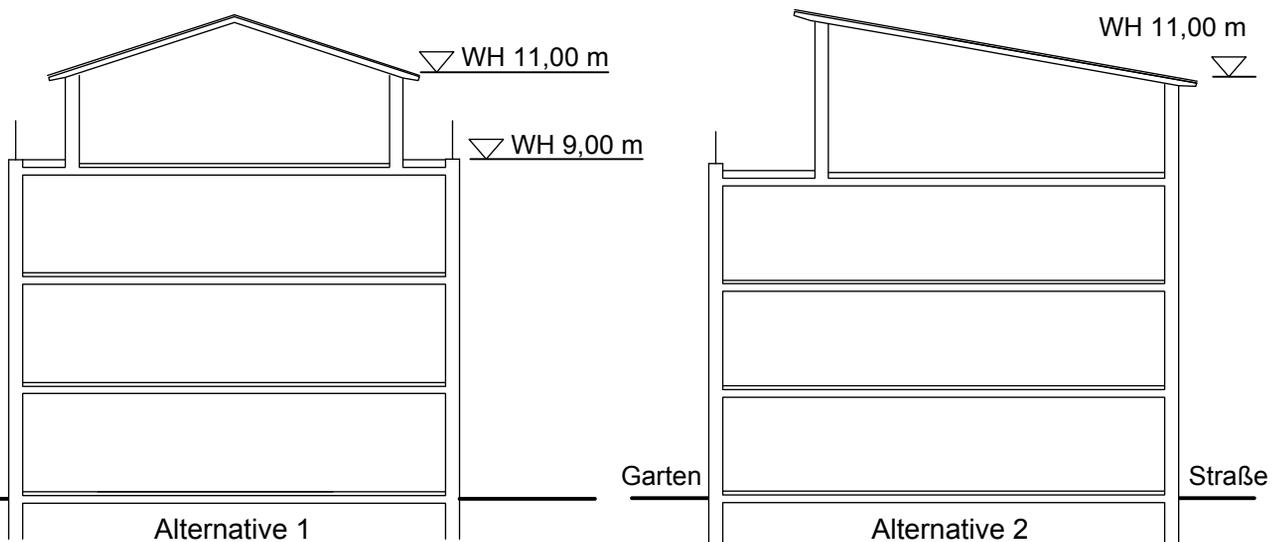


5.1.4 Haustyp 4, Punkthaus

Grundfläche: max. 150 qm
Wohneinheiten: max. 8
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Alternative 1: 3 Vollgeschosse + 1 Terrassengeschoss
mind. 1 m gegenüber der Fassade zurückgesetzt
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 18° - 22°
Wandhöhe: Hauptbaukörper max. 9,00 m, Terrassengeschoss max. 11,00 m

Alternative 2: 3 Vollgeschosse + 1 Terrassengeschoss
auf der Gartenseite 3,5 m gegenüber der Fassade zurückgesetzt
Dachform: Pultdach
Dachneigung: 8° - 12°
Wandhöhe (Traufseite): max. 11 m



5.1.5 Haustyp 5, Doppelhaus

Grundfläche: max. 150 qm pro Doppelhaus

II Vollgeschosse

Dachform: Satteldach

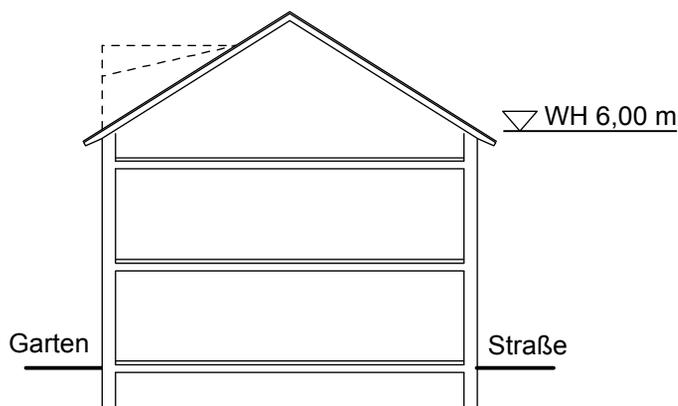
Dachneigung: 32° - 35°

Wandhöhe: max. 6,00 m

Wohneinheiten: 1 pro Doppelhaushälfte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Beim gemeinsamen Bau eines Doppelhauses ist zur Belichtung des Dachraumes ein gemeinsames Zwerchhaus (außenwandbündige Gaube) zur Gartenseite hin mit einer Gesamtbreite von max. 6 m (3 m pro Haushälfte) zulässig. Als Dachform für diese Gaube wird ein Sattel- oder Pultdach festgesetzt.



5.1.6 Haustyp 6, Einzelhaus

Grundfläche: max. 130 qm

2 Vollgeschosse

Dachform: geneigtes Dach

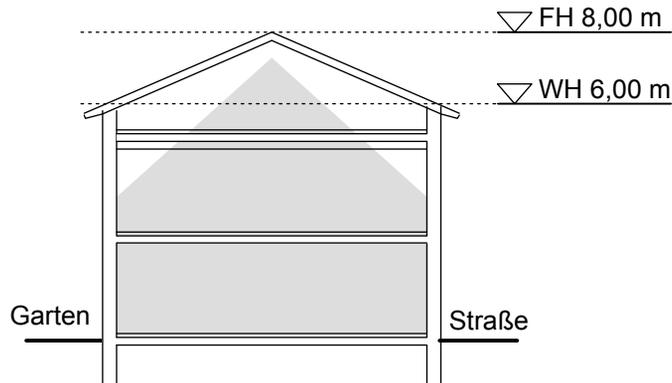
Wandhöhe: max. 6,00 m

Firsthöhe: max. 8,00 m

Wohneinheiten: 1

Bei Sattel- und Walmdächern muss der First über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Puchheim.



5.1.7 Die angegebenen Werte für die Wandhöhe werden gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Terrassengeschossen gilt die Außenwand des Terrassengeschoßes.

5.1.8 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Entlang der Straßen, bzw. der Erschließungswege muss eine durchlaufende Wandhöhe eingehalten werden.

5.1.9 Ausnahmsweise kann im WA 3 statt des Haustyps 2 der Haustyp 3 zugelassen werden, wenn die gesamte Hauszeile als Einheit in diesem Haustyp errichtet wird.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf

5.2.1 Die festgesetzten Wandhöhen, gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gelten als Höchstgrenze.

5.2.2 Als Dachform werden geneigte Dächer und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Im WA 1, 2 und 3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA 4 sind Garagen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen mit einer max. Wandhöhe von max. 2,80 m über Gelände zulässig. Stellplätze dürfen nur innerhalb der Garagenflächen und neben den Garagenzufahrten angeordnet werden. Zwischen den unmittelbar neben der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Garagen im WA4 und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein min. 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Die Garagen im WA 3 + 4 sind als geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° oder als extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

In allen Wohngebieten sind Tiefgaragen unzulässig.

6.2 Die überdeckten Stellplätze im WA 3 müssen mit Pultdächern mit einer Neigung von 6° bis 12° versehen werden, als Wände sind nur filigrane Spalierkonstruktionen zulässig. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

6.3 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

6.4 Für die Gemeinschaftsgaragen (Parkhäuser) gelten die in der Planzeichnung angegebenen Wandhöhen als Höchstgrenze.

Geschlossene und offene Fassaden sind mit Spalierkonstruktionen zu versehen und mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind extensiv zu begrünen oder vollflächig mit Anlagen zur Sonnenergienutzung zu bestücken. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

6.5 In der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Nebenanlagen

In den unterschiedlichen Wohngebieten sind folgende Nebenanlagen zulässig:

WA 1: An den Nordfassaden der Parkhäuser dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen max. dreigeschossige Nebengebäude für die Unterbringung von Müll, Fahrrädern und als Kellerersatzräume errichtet werden. Zudem sind in diesen festgesetzten Flächen max. 3 Treppenanlagen für das Parkhaus 1 zulässig. Für diese Treppenanlagen ist eine Wandhöhe von max. 9 m zulässig.

WA 2 und WA 3: Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegten sind nur in den besonders festgelegten Zonen in Holzbauweise zulässig. Kleingewächshäuser sind davon ausgenommen. Die max. Grundfläche darf 6 qm, die Wandhöhe 2,20 m nicht überschreiten.

WA 4: Nebenanlagen sind bei Doppelhaushälften bis zu max. 6 qm Grundfläche, bei Einzelhäusern bis zu max. 8 qm in Holzbauweise zulässig. Die Wandhöhe darf 2,20 nicht überschreiten.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind nur als Maschendraht-, Stahlgitter- oder ähnlich transparente Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8.2 Abweichend davon dürfen die besonders festgesetzten Vorgärten vor den Gebäuden und sämtliche Garagenzufahrten nicht eingefriedet werden.

8.3 An der besonders festgesetzten Stelle darf die Einfriedung mit einer max. Höhe von 2,00 m als geschlossene Wand aus Holz- oder Mauerwerkskonstruktion errichtet werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist diese Wand einzugrünen.

8.4 Die genehmigungsfreien Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 6c BayBO sind zulässig.

9. Fahrradabstellplätze

Es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Puchheim in der jeweils gültigen Fassung.

Die Fläche für diese Anlagen dürfen die Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen.

10. Immissionsschutz

Die besonders gekennzeichneten Fassaden und das Dach der Gemeinschaftsgaragen müssen geschlossen ausgeführt werden und vor Bezug der Wohnbebauung im WA 1 und WA 2 errichtet werden.

Folgende Mindestwandhöhen sind einzuhalten:

Parkhaus 1: 8,50 m

Parkhaus 2: 6,00 m

11. Versorgungsleitungen und Trafostationen

Neu zu bauende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Trafostation zulässig. Der Standort ist in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

12. Wertstoffsammelstelle

Die festgesetzte Wertstoffsammelstelle ist mit einer 2,00 bis 2,20 m hohen Spalierkonstruktion einzufrieden und mit Rankpflanzen zu begrünen.

13. Grünordnung

- 13.1 Ausnahmsweise kann von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Absicht gewahrt bleibt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen kann verändert werden, falls dies aufgrund einer detaillierten Objektplanung nötig ist. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- 13.2 Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstückes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 13.3 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, sofern seine Beseitigung nicht aufgrund der Baumaßnahmen zwingend notwendig ist.
- 13.4 Für Bäume in oder unmittelbar neben Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 4 qm vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen.
- 13.5 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß Plan Solitäre Bäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.
Es sind einheimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden (Artenliste siehe Hinweise).
- 13.6 Entlang der West- und Nordwestgrenze von WA 2 und WA 4 ist auf privatem Grund ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit Pflanzgebot als Ortsrandbegrünung zeitgleich mit den Privatgärten anzulegen.
Pflanzdichte für Sträucher: 1 Pflanze / qm
Pflanzdichte für Bäume: 1 Baum / 25 qm
Dabei sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Artenliste siehe Hinweise).
- 13.7 Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus (WA 1) sind pro 200 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe über 20m) oder mittelgroßer Laubbaum 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 - 20 m) mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen (Artenliste siehe Hinweise). Im Bereich WA 2, WA 3 und WA 4 sind pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene und als zu pflanzend festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden, sofern sie die Güteanforderungen erfüllen.

- 13.8 Die auf Privatgrund festgesetzten Hecken sind als geschnittene Hecken mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.
- 13.9 Die Ausgleichsflächen A1 bis A3.3 sind gemäß den Vorgaben in der Begründung (Eingriff-Ausgleichsflächenermittlung) auszuführen:
 A1: Anlage von wechselfeuchten Zonen im Wechsel mit Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen.
 wechselfeuchte Zone: Initialpflanzung und Ausbringen von Saatgut einer Streuwiese
 Aufwertung des vorhandenen Gehölzstreifens mit Arten des Erlen-Eschen-Auwaldes
 Entwicklung durch Sukzession
 A2: Fortsetzung der südlich festgesetzten Ausgleichsfläche mit Anlage von Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Entwicklung eines Krautsaumes durch Sukzession.
 erste 5 Jahre Pflagemahd mind. 1x jährlich, dann im Abstand von 3 - 5 Jahren
 A3.1 - A3.3: extensive magere Wiese mit standortgerechten Bäumen überstanden, 2-malige Mahd pro Jahr
- 13.10 Die Realisierung der Ausgleichsflächen ist entsprechend der Realisierung der Bauabschnitte zeitnah durchzuführen.
- 13.11 Private Erschließungs- und Nebenwege und private Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
- 13.12 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens in Mulden zu versickern.
- 13.13 Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengitter, etc.) herzustellen.
- 13.14 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen (Gärten, private Plätze) ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß §1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag oder dem Freistellungsantrag einzureichen ist.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Grünordnung

Einfriedungen sind mit Laubholzhecken zu begrünen.

Artenliste für Straßenbäume:

Haupterschließungsstraße:

Fraxinus excelsior - Esche

Nebenstraßen - Auswahl:

Acer pseudoplatanus in Sorten - Bergahorn

Prunus avium - Vogelkirsche

Tilia cordata in Sorten - Winterlinde

Corylus colurna – Baumhasel

Artenliste für Bäume 1. Wuchsordnung:

Fraxinus excelsior – Esche

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Tilia cordata – Winterlinde

Quercus robur – Eiche

Artenliste für Bäume 2. Wuchsordnung:

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Prunus padus – Traubenkirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenauswahl für Pflanzstreifen als Ortsrand:

Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Schneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum

Es wird empfohlen, das anfallende Dachregenwasser in einer Regenwassersammelanlage (Zisterne) zu sammeln und / oder als Brauchwasser zu nutzen.

Immissionsschutz

Soll bei den südlichen Gebäudezeilen besonders hoher Wert auf guten Schallschutz gelegt werden, so können Vorschläge für die Fassadengestaltung der der Gemeinde vorliegenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung entnommen werden.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Im Bereich der Eigentümerwege ist das Leitungsführungs-, Belassungs- und Betreiberrecht mit einer für den Leitungseigentümer (Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe) kostenfreien Grunddienstbarkeit zu sichern.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Den Abwasserkanälen darf nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Da die Grundwasserstände im Extremfall bis zur Geländeoberkante ansteigen, sollen bauliche Anlagen gegen hohe Grundwasserstände entsprechend gesichert werden.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) zu rechnen. Schafbetriebe sind zu tolerieren.

Barrierefreiheit

Wohnungen im Geschößwohnungsbau sollen barrierefrei errichtet werden.

Gasleitungen

Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Gasleitung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Energieeinsparung

Es wird empfohlen die Gebäude in energetisch optimierter Bauweise zu errichten.