Gemeinde Memmelsdorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kellerberg" in Weichendorf

Maßstab M 1 : 1.000

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 06/2022)

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Memmelsdorf beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Kellerberg" in der Fassung vom 27.09.2023 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet ("WR1" - "WR6"), § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 85 m² — "WR2" - "WR5": Maximal (max.) zulässige Grundfläche (GR) je Wohn-/Hauptgebäude, § 19 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — "WR1"/"WR6": Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — "WR1"/"WR6": Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

III — Max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — "WR1"/"WR6": Nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

D — "WR2" - "WR4": Nur Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

H — "WR5": Nur Hausgruppen (H) im Sinne von Reihenhäusern zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Wohn-/Hauptgebäude-/-firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V — Planstraße A und B: Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zweck.) "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

Private (priv.) Grünflächen mit der Zwb. "Garten", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zwb. "Rückhaltung, Versickerung/Rigole", § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rodung von Bäumen, Sträuchern/Hecken, Wald zulässig, sofern bautechnisch notwendig

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe (ext.) Ausgleichsfläche (AF)), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher/m Art/Maß der baulichen Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO

St/Ca/Na — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St), Carports (Ca) und untergeordnete Nebenanlagen (Na), § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Einfriedungen (zulässig is. Abschnitt III., Ziffer 2.4.1)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein "Reines Wohngebiet" ("WR1" - "WR6") gemäß (gem.) § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten ("We") und je Doppelhaushälfte/Reihenhaus eine 1 "We" zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für die Bereiche "WR1"/"WR6" wird die max. zulässige GRZ jeweils mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die max. zulässige GFZ wird hier jeweils mit 0,6 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für die Bereiche "WR2" - "WR5" wird die max. zulässig GR je Wohn-/Hauptgebäude auf 85 m² festgesetzt (§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. III (drei) VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). In den Bereichen "WR3"/"WR5" ist das oberste III. VG jeweils als Staffelgeschoss auszuführen und jeweils gegenüber der westlichen Außenkante des darunter liegenden II. VG um mindestens (mind.) 2,50 m nach hinten versetzt zu errichten.

1.2.3 In den Bereichen "WR1"/"WR6" wird die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe jeweils mit 11,50 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) untersten Vollgeschoss (uVG; oberer (ob.) HBP: OK First/Attika, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), in den Bereichen "WR2" - "WR5" jeweils mit 10,0 m (unt. HBP: OK FFB uVG; ob. HBP: OK Attika).

1.2.4 Im Bereich "WR1" darf die OK FFB uVG ein Maß von 290,00 m ü. NN nicht überschreiten. Im Bereich "WR6" darf die OK FFB uVG max. 1,0 m über dem unt. HBP liegen (unt. HBP: Höhe fertige Oberkante (FOK) "Michaelsberger Weg" an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudewand). Für die max. zulässige Höhenlage der OK FFB Erdgeschoss in den Bereichen "WR2" - "WR5" gelten folgende Maße (jeweils +/- 0,50 m): Baukörper (BK) "A": 287,30 m ü. NN/ BK "B": 285,50 m ü. NN/ BK "C": 285,60 m ü. NN/ BK "D": 283,80 m ü. NN/ BK "E": 283,90 m ü. NN/ BK "F": 282,15 m ü. NN/ BK "G": 289,75 m ü. NN/ BK "H": 288,75 m ü. NN/ BK "I": 286,30 m ü. NN.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). In den Bereichen "WR1"/"WR6" sind jeweils nur Einzel- (E) und/oder Doppel- (D), in den Bereichen "WR2" - "WR4" jeweils nur Doppelhäuser und im Bereich "WR5" nur Hausgruppen (H) im Sinne von Reihenhausbebauung zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die jeweils festgesetzten Hauptgebäude-/-firstrichtungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). In den Bereichen "WR1"/"WR6" sind Garagen ("Ga"), Carports ("Ca"), Stellplätze ("St") und Nebenanlagen ("Na") auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern "Ga" einen Abstand von mind. 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten und "Ca", "Na" und "St" jeweils einen Abstand von mind. 3,0 m. In den Bereichen "WR2" - "WR5" sind "Ca", "St" und "Na" gem. § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür besonders gekennzeichneten Bereiche (hier sind geringfügige Lagenverschiebungen bis max. 2,0 m zulässig) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB).

1.4 Verkehrsflächen
In den mit "Planstraße A/B" gekennzeichneten und mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Wohnstraße, Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V)" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung
Je Baugrundstück dürfen max. 15 Liter/Sekunde/Hektar Niederschlagswasser in den in der Straße "Am Anger" verlaufenden, öffentl. Regenwasserkanal (Sammler) abgeleitet werden. Die Dimensionierung der hierfür notwendigen Rückhalteinrichtungen (z. B. Stauraumkanal, Regenrückhaltezisterne) und der hierfür notwendige Flächenbedarf ergeben sich aus dem vorgegebenen Drosselabfluss, der jeweils maßgebenden Grundstücksgröße und den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbaubar/nicht überbaubar bzw. versiegelten/unversiegelter Grundstücksflächen, von Dachbegrünungsmaßnahmen). Diese Vorgabe gilt für die festgesetzten Verkehrsflächen bes. Zwb. analog (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 Grünflächen
Das Grundstück mit der Flurnummer (Fl.-Nr.) 135/1 (Gemarkung (Gmkg.) Weichendorf) wird als priv. Grünfläche mit der Zwb. "Garten" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Am nördlichen Ausbauende der "Planstraße B" werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zwb. "Rückhaltung, Versickerung/Rigole" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9.1 Je Baugrundstück ist im Geltungsbereich des BBP/GOP mind. ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB, Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H.), dreimal verpflanzt (3xv.), mit Draht-/Tuchballen (mDb./mB.) je nach Art, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm, aus extra weiten Stand). Die auf Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung notwendig werdende Anzahl neu zu pflanzender Bäume kann auf die sich aus dieser Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden. Hierfür gilt die vorgenannte MPQ.

1.9.2 Entlang der Nordgrenzen der Bereiche "WR1", "WR3" und "WR4" ist auf Privatgrund eine geschlossene, mind. zweireihige (Abstand zwischen den Reihen 1,20 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,20 m), natürnahe Heckengehölzpflanzung herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB). Mind. 40 % der Gesamtpflanzenanzahl muss aus Heistern/Sträuchergehölzen bestehen (MPQ: 3xv., mB. oder im Container (i. Cont.), Höhe 125 - 150 cm), der Rest aus verpflanzten Sträuchern (MPQ: vStr., i. Cont. oder wurzelnackt, Höhe 60 - 100 cm).

1.9.3 Die Verwendung von Kornfichten bei der priv. Grundstücksbegrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträglichere Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als sog. Insektenweide/-nahrgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

1.9.4 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 b BauGB). Zulässig ist ausschließlich die Rodung des gekennzeichneten Gehölzbestandes, jedoch auch nur dann, wenn dieser aus pflanzenschutzrechtlichen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Stellplätzen) stört und die Rodung insofern unvermeidbar ist.

1.9.5 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten, (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten Grundstücke mit den Fl.-Nr. 252/2 und 253 (beide Gmkg. Weichendorf) übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Für die nicht bereits mit Wald bestandenen Teilflächen gelten folgende Vorgaben:
a) Im direkten Anschluss an die auf den beiden Grundstücken vorhandenen Waldflächen Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen Laubmischwaldes im Rahmen der Sukzession (ohne weitere Eingriffe, Maßnahmen und Zerstörung, jede Form forstwirtschaftlicher Nutzung ist unzulässig).
b) Auf beiden Grundstücken östlich anschließend an die Waldsukzessionsflächen (s. Buchstabe a)) Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten, bunt blühenden, artenreichen Wiesenfläche im Umfang von ca. 0,49 ha im Rahmen der Sukzession sowie mittels eines an das Entwicklungziel angepassten Mähdregimes (inkl. Abtransport Mahdgut aus Fläche nach jedem Schnitt).

1.9.6 Individuenverluste der Zauneidechse sind wie folgt zu vermeiden ("CEF1"):
a) Bauzeitliche, lückenlose "Abzäunung" des Geltungsbereiches entlang der gesamten Süd- und Ostgrenze der Fl.-Nr. 135 (Gmkg. Weichendorf) mittels Reptilienschutzzaun (oder gleichwertig)
b) Im Geltungsbereich potenziell vorkommende Individuen sind am Eingriffsort (insbesondere im Bereich Fl.-Nr. 135, Gmkg. Weichendorf) durch fachkundige Personen einzusammeln und in unmittelbar zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff in den bereits vorbereiteten Ersatzlebensraum (Fl.-Nr. 755, Gmkg. Kremmelsdorf) zu bringen. Es sind so viele Tiere wie möglich (ca. 80 % des Bestandes, alle Altersklassen, beide Geschlechter) zu fangen (mehrere Fangtermine, spätes Frühjahr, kurz vor Paarungszeit bis zum Jungtierschlupf im Herbst).

1.9.7 An dem im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand und/oder an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet sind 14 wartungsarme Flachnistkästen für Fledermäuse anzubringen.

1.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen werden zu Gunsten der Eigentümer/-innen der künftig in den Bereichen "WR1" - "WR5" liegenden Grundstücke, der Gemeinde Memmelsdorf bzw. der jeweils zuständigen Spartenträger folgende, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt:
a) Fl.-Nr. 135 (Gmkg. Weichendorf): Schmutzwasserkanal bis DN 300, Strom-, Telekommunikations-, Trinkwasserleitungen, Breite 5,0 m
b) Fl.-Nr. 135 und 134/5 (beide Gmkg. Weichendorf): Regenwasserkanal bis DN 300, Breite 3,0 m

1.11 Immissionsschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 mind. gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen herzustellen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 für ein "WR" sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) eingehalten werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Abstandsflächen
Für die Bereiche "WR2" - "WR5" gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret vom geplanten Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden hier durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 In den Bereichen "WR1"/"WR6" ist für Wohn-/Hauptgebäude und Nebenanlagen ("Na", inkl. "Ga" und "Ca") das Sattel- (SD), das Walm- (WD) und das Flachdach (FD) zulässig. Dachgauben sind hier nur bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge je Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden (z. B. glasiertem) Material in den Farbtönen Rot oder Grau bis Schwarz auszuführen. Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig, hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken.

2.2.2 In den Bereichen "WR2" - "WR5" ist nur das FD mit Dachneigungen bis max. 5° Grad zulässig.

2.2.3 Allgemein gilt: FD von Wohn-/Hauptgebäuden, "Ga", "Ca" und "Na" sind jeweils flächig mind. extensiv zu begrünen (z. B. mittels Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossennasat).

2.2.4 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

2.3 Fassaden-Wandgestaltung

2.3.1 Die Verwendung grieler Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung spiegelnder/glänzender Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.4 gilt hier sinngemäß.

2.3.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenoverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, vergiaste Korridore, Übereckfenster)). Die Verwendung aufgeklebte Vogelsilhouetten ist unzulässig.

2.3.3 Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind flächig zu begrünen.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Grenzständige Einfriedungsmauern sind allgemein unzulässig (Stützmauern sind keine Einfriedungsmauern). In den Bereichen "WR2", "WR4" und "WR5" sind Einfriedungen jeder Art in den straßenseitigen (Bezug: Planstraße A bzw. B) Vorgartenbereichen allgemein unzulässig; hiervon ausgenommen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt entlang der vorderen Grundstücksgrenze des Bereiches "WR2". Einfriedungssockel sind nur entlang der Nordgrenzen der Bereiche "WR1", "WR3" und "WR4", entlang der Südgrenzen der Bereiche "WR1", "WR2", "WR5" und "WR6" und entlang der Nordgrenze des Bereiches "WR6" zulässig. Einfriedungssockel sind hier jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK "Michaelsberger Weg" an der vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrund bzw. FOK an der SBL; ob. HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP UK Zaun). Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen (Nordgrenzen der Bereiche "WR1", "WR3" und "WR4") sind um mind. 0,50 m versetzt innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.

2.4.2 Grenzständige Einfriedungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel, Gabionen) sind nur im Bereich von Terrassen, Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig. Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Hecke) zulässig.

2.5 Untergeordnete Nebenanlagen
In den Bereichen "WR2" - "WR5" wird die zusätzlich überbaubare GR für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie für Terassen/Balkone auf max. 65 m² pro Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt. Priv. Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen sind hierbei nicht zu berücksichtigen. In den Bereichen "WR1"/"WR6" dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) eine GR von insgesamt max. 20 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten.

2.6 Nicht überbaute Flächen
Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradstellplätze, nicht überdachte Stellplätze, Gebäudevorflächen, Flächen für die Müllaufstellung sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schottergärten in Bereichen der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen.

2.7 Beleuchtung
Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung i. S. der Gebäudenutzung (z. B. Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für die Beleuchtung an Gebäudeaußenfassaden sowie der "Planstraße A/B" sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

2.8 Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern
Grenzständige Stützmauern entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen sind nur bis zu einer sichtbaren Wandhöhe von max. 1,20 m zulässig (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Stützmauer); Stützmauern entlang und innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sowie Aufschüttungen/Abgrabungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind allgemein unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensemblebeschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.10 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 9.7 (Nicht überbaute Flächen), 9.9 (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern), 10 (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

2. Verkehrsflächen
Die zur Herstellung der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. notwendigen Böschungen, Stützmauern und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen und/oder Stützmauerfundamente der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweiligen(n) Eigentümer/-in des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der priv. Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

3. Abstandsflächen
Für die Bereiche "WR1"/"WR6" gilt jeweils Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelabstandsflächenmaße gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4. Maß der baulichen Nutzung, Stützmauern
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 und 2.8 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes, der geplanten Wohn-/Hauptgebäude sowie der ggf. geplanten Stützmauern nachzuweisen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert, sondern können frei gewählt werden.

6. Artenschutzrechtlicher Belange
Die in den Kap. 12.2 und 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Umsetzung und Einhaltung sind über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren/schriftlich zu fixieren (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB), sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.

7. Immissionsschutz
Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 44 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 29 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem Anlagenbetreiber im Rahmen der Bauvorlage.

8. Sonstige Satzungen
Das gemeindliche Satzungsrecht (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

9. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

10. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen
Die in der Planunterlage, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Memmelsdorf (Bauamt, 1. Stock, Rathausplatz 1, 96117 Memmelsdorf) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene Haupt-/Nebengebäude (gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK))

201 — Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Fl.-Nr. (gem. DFK)

Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

269 — Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung Ing. - Büro Freisinger)

Urgelände (gem. Bestandsvermessung Ing. - Büro Freisinger)

Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung Ing. - Büro Freis