

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des Mischgebietes muss je Bauabschnitt mindestens ein Gebäude eine Mischnutzung aufweisen, d.h. mind. 3 Bauplätze müssen einer Mischnutzung unterliegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA): GRZ – 0,35 GFZ - 0,70

2.1.2 Im Mischgebiet (MI) GRZ - 0,6 GFZ - 1,2

2.1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig - siehe auch Festsetzungen B. 4.

2.1.4 Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2.2 Nebengebäude als Grenzbebauung zwischen Wohngebäude und Straßenraum unzulässig.

2.3 Stellplätze

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) vorgeschrieben. Einzelhäuser sind mit einer maximalen Länge von 20 m zugelassen.

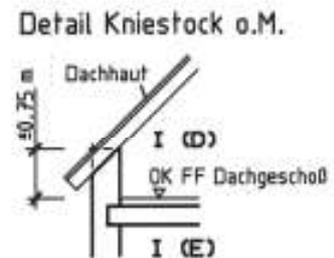
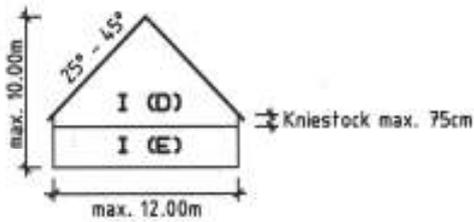
4. Dachform

4.1 Folgende Dachformen sind zulässig:

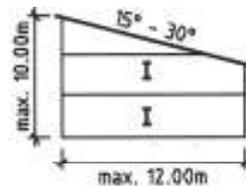
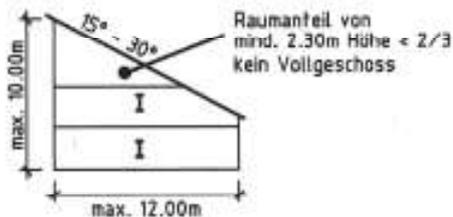
4.1.1 Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

– max. II Vollgeschosse - E + D (Erdgeschoss + ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss)

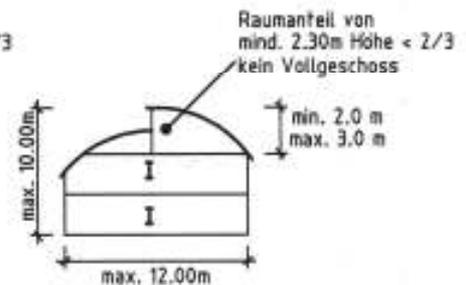
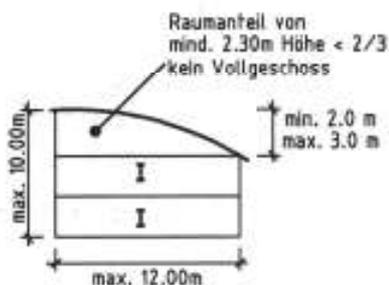
- Dachneigung: 25° - 45°
- Kniestock max. 75 cm, gemessen an der Außenwand von OK Fertigtußboden im Dachgeschoss bis Schnittpunkt mit der Dachhaut.



- 4.12 Pultdach
- max. II Vollgeschosse
 - Dachneigung: 15° - 30°.



- 4.13 Tonnendach
- max. II Vollgeschosse
 - zwischen Traufe und First ist ein Höhenunterschied von min. 2.0 m und max. 3.0 m zulässig.



- 4.2 Andere Dachformen sind ausgeschlossen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

5.1 Baugestaltung

5.1.1 Hauptbaukörper

Die Hauptbaukörper der Gebäude sollen einfache Grundrissformen mit langgestreckten Proportionen (langgestrecktes Rechteck) haben.

Die Gebäudebreite darf 12,0 m nicht überschreiten.

Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausgiebel) sind als eigene, untergeordnete

Baukörper bis zu einer Tiefe von 3,0 m- auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.

Vorbauten dürfen max. 2,0 m über die Baugrenze vorstehen.

5.1.2 Nebengebäude

Garagen/Nebengebäude und Gärports sind in der Dachform dem Haupthaus anzugleichen, oder in begrünter Ausführung als Flachdach zulässig.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen in Dachform

und -neigung einheitlich gestaltet werden. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend. Ausnahmen bilden begrünte Flachdächer.

5.1.3 Bedachung, Dachaufbauten

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen zu decken.

Pulldächer können mit Ton- Betondachziegeln oder Blech eingedeckt werden. Bei flach geneigten Dächern, Tonnendächern und im Bereich der Anbauzonen sind als

Bedachung auch Verglasung oder Blech zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten). Dacheindeckungen sind in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Pult- und Tonnendächer sind in begrünter Ausführung möglich.

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind Kollektoren auf dem Dach

zulässig. Dachaufbauten (Gauben) müssen vom Gebäuderand min. 1.50

m und unter-

einander mind. 0.8 m entfernt sein. Die Länge einer Dachgaube darf 4,0 m nicht überschreiten.

5.1.4 Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (keine Blockhäuser).

Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig.

Klinkeratrappen sind ausgeschlossen.

5.2 Farben

Der Putz ist hell getönt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

5.3 Einfriedung

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune

oder natürliche Hecken auszuführen. Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen. Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune ohne Sockel bis

max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und/oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

5.4 Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser

Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen - Geländeschnitte

Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Geländeschnitte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländeniveau mit Gebäudeeintragung sowie zukünftiges Straßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0.80 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 I(20)BauGB

7.1 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet Festgesetzt werden

Ausgleichsfläche A 1

("grüner Ortsrand" - öffentliche Grünflächen im Süden)

Maßnahmen:

- Neuanlage von 3-5zeiligen Hecken und Gehölzgruppen
- Sicherung / Pflege des Baumbestandes
- Anlage und Entwicklung eines extensiv zu nutzenden Gras- und Krautsaumes, Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese

Ausgleichsfläche A 2

("Streuobstwiese" - im Norden am Regenrückhaltebecken)

Maßnahmen:

- Anlage einer Streuobstwiese / Pflanzung von hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen
- Sicherung von Obstbäume
- Sicherung des extensiven Grünlands - Weiterentwicklung einer mageren Glatthaferwiese

7.2 Externe Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche A 3 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des "Eingriffs-Bebauungsplanes" "Kehrrain K". Sie wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffs-Bebauungsplan" zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche und -maßnahmen sind als Anlage 2 zur Begründung der Grünordnungsplanung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgleichsfläche A 3 (Flur-Nr. 1317, 1318, 1319 Gmkg. Burglauer)

Maßnahme:

- * Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen am Höhberg

7.3 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließungsbauarbeiten abzuschließen.

Bei abschnittsweiser Erschließung sind die Ausgleichsmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Ende der Erschließungsbauarbeiten des zugeordneten Abschnittes durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

7.4 Gras- und Krautfluren, Grünland

Die Entwicklung zu mageren Glatthaferwiesen erfolgt durch extensive Grünlandnutzung (ohne Düngung, ohne Pestizideinsatz, zweischürige Mahd mit Mähgutentnahme).

Bei Neuanlage sind Gras- und Kräutermischungen laut Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung mit max. 5 g/m² Saatmenge zu verwenden.

8. Erhaltungsgebote

Unter Erhaltung wird verstanden: die unter Ziff. A 3 der zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Hecken sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch angemessene Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

9. Pflanzgebote

9.1 Private Baumpflanzungen ohne Standortbindung

Pro 500 M² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 11. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Auswahlliste (Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung) anzupflanzen.

9.2 Pflanzenqualität und Pflanzendichte

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

Der Pflanzabstand beträgt bei der Neuanlage von Hecken und Gehölzgruppen 1,0 bis 1,5 m.

9.3 Gehölzartenauswahl

Die Gehölzartenauswahl richtet sich nach der potentiellen natürlichen und realen Vegetation. Eine Auswahlliste standortgerechter, heimischer Pflanzenarten befindet sich als Anlage 5 in der Begründung zur Grünordnung. Diese wird Bestandteil der Festsetzungen.

9.4 Vollzugsfristen der Pflanzgebote

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu vollziehen.

10. Versiegelung - Grünflächenanteil:

Die Vegetationsflächen müssen mind. 20 % der Grundstücksfläche im MI-Gebiet und 47,5 % der Grundstücksfläche im WA-Gebiet einnehmen (analog § 17,19 BauNVO).

C. HINWEISE DURCH TEXT / EMPFEHLUNGEN

1. Fassadenbegrünung:
Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen (Kletterpflanzen, Gehölzgruppen) gegliedert werden. Eine Auswahlliste von Klettergehölzen findet sich unter Anlage 5 zur Begründung der Grünordnung.
2. Pflanzabstände, Wuchshöhenbegrenzung zu Ver- und Entsorgungsleitungen:
Auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Pflanzabstände und Wuchshöhenbegrenzungen zu Ver und Entsorgungsleitungen wird hingewiesen.
3. Ver- und Entsorgungsleitungen
sind so zu verlegen, dass die Festsetzungen der Grünordnung (insbesondere Pflanzgebote) vollzogen werden können.
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:
Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche , sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg, Tel. 0931/54850 gemeldet werden müssen. (Art.8 Abs.2 DSchG) Der Fundort ist unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DSchG)
5. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen in Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.
6. Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes
Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme wird hingewiesen.
7. Ausnahmen und Befreiungen sind gemäß § 31 BauGB im Benehmen mit der Gemeinde Burglauer möglich. Eine Genehmigungsfreistellung entfällt in solchen Fällen.
8. Regenwasser aus privaten Grundstücken darf nicht öffentlichen Flächen zugeführt werden.
9. Hinweis zum Immissionsschutz

Durch das nahegelegene Sportgelände sowie durch die im Außenbereich angesiedelten Maschinen- und Lagerhallen der landwirtschaftlichen Betriebe Back und Seit sind vereinzelte Störungen der Ruhezeiten möglich. In den Erntezeiten können auch zu den Nachtstunden entlang der Jahnstraße Lärmbelästigungen auftreten.

Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch aus Sicht der Unteren Immissionschutzbehörde nicht erforderlich.

10. Hinweis gemäß DIN 1986 Teil 1 Pkt. 7.1

Grundstücksentwässerungsanlagen sind wirkungsvoll und dauerhaft gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle. Schmutzwasser, das unterhalb der Rückstauenebene anfällt, ist der öffentlichen Kanalisation über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlage rückstaufrei (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife) zuzuführen.

11. Regenwassernutzung: Es wird ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser in Teichen o. Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und dergleichen zu verwenden. Pro 100 m² Dachfläche sollten 4 m³ Regenwasserspeicherung vorgesehen werden. Regenwasserzisternen sind wünschenswert. Um spätere Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen einen zweiten Wasserkreislauf zur Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung unter Beachtung der geltenden Vorschriften einzubauen. Solche Anlagen bedürfen jedoch wegen der hygienischen Sicherung der Trinkwasserversorgungsanlage einer eigenen Erlaubnis und Abnahme durch die Gemeinde.

12. Hinweis zum Brandschutz

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen nicht erfüllen, oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art der Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Sofern Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Hufstellflächen aus den Grundstücken vorgesehen sind.