

## II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 "Leerstetten Nord"

Es gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Art. 2g zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 und das BauGB MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3, Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 und die BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

zu § 4 Abs. 3 BauNVO wird eingeschränkt

Tankstellen sind im Baugebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung Geschößzahl + D läßt die Ausbildung der Dachgeschosse als Vollgeschosse zu.

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden durch vorgenannte Festsetzungen in Teilbereichen eingeschränkt.

#### 1.3 Bauweise

Offene Bauweise

Es wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, daß lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze nach Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

#### 1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

Im Baugebiet ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Für Einzel- und Doppelhäuser sind pro Grundstück die Fläche für die Garage mit einem Stauraum von 5 Meter vor der Garage ausgewiesen.

## 1.5 Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird die Trasse der Wasserleitung und des Mischwasserkanals festgesetzt. Sofern diese über private Grundstücke geführt werden, sind diese Grundstücke mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu belasten und im Trassenbereich von Bebauung freizuhalten.

## 1.6 Lärmschutz

### 1.6.1 Außenwohnbereich

Die Außenwohnbereiche der im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohngebäude H 1 bis H 4 sind zur straßenabgewandten Süd- bzw. Westseite hin anzuordnen.

### 1.6.2 Lärmschutzgrundrissanordnung

Die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer der im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohngebäude H 1 bis H 4 sind auf der straßenabgewandten Seite (Süd- bis Westseite) anzuordnen. An den verkehrszugewandten Fassadenseiten sind lediglich Räume mit untergeordneter Nutzung (z. B. Küchen, Bäder etc.) zulässig.

### 1.6.3 Bauliche Lärmschutzmaßnahmen

- a) Ist für die in Ziff. 1.6.2 bezeichneten Aufenthaltsräume eine Lärmschutzgrundrissanordnung nicht möglich, und befinden sich Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten, sind die Außenbauteile dieser Räume so auszuführen, daß die in der Tabelle in Ziffer 1.6.4 festgesetzten Schalldämmmaße nicht unterschritten werden. In Schlaf und Kinderzimmern sind zusätzlich Schalldämmlüfter einzubauen.
- b) Im Genehmigungsverfahren (Freistellungsverfahren) ist die Einhaltung der in Ziff. 1.6.3 Buchst. a festgesetzten baulichen Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

### 1.6.4 Tabelle

Haus	Orientierung	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_e$ in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erf. res. Schalldämmmaß <sup>1)</sup> erf. res. $R'_{w}$ in dB
H1	O	70	IV	40
	N	67	IV	40
	S	65	III	35
	W	59	II	30 <sup>2)</sup>
H2	O	65	III	35
	N	63	III	35
	S	61	III	35
H3	O	65	III	35
	N	64	III	35
	S	62	III	35
H4	O	66	IV	40
	N	66	IV	40
	S	59	II	30 <sup>2)</sup>

- 1) In Schlafräumen und Kinderzimmern sind zusätzlich Schalldämmlüfter einzubauen.
- 2) Die Anforderung wird bereits unter Zugrundelegung von herkömmlicher Zweischeiben-Isolierverglasung erreicht.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Dachform, Dachneigung, Eindeckung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 36 bis 48 Grad. Die Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen (naturrot) einzudecken. Die Dächer von Garagen sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzupassen und bei Grenzbebauung mit der Garage auf dem Nachbargrundstück abzustimmen.

### 2.2 Firstrichtung

Die angegebene Firstrichtung ist zwingend.

### 2.3 Kniestock

Ein Kniestock ist grundsätzlich zulässig. Die Höhe ist auf 0,50 Meter - gemessen ab Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Dachsparren mit Außenseite Außenwand - zu beschränken.

Ein höherer Kniestock bis max. 1,00 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechend größerer Dachvorsprung und eine Dachneigung bis max. 40 Grad.

### 2.4 Dachgauben

Dachgauben sind als Einzelgauben bis 2,00 Meter Breite zulässig. Die Länge aller Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Im 2. Dachgeschoss sind Dachgauben nicht zulässig.

### 2.5 Freiflächen-, Höhenplanung

Mit den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Angaben einzureichen:

- Pflanzungen und Einfriedungen am Baugrundstück
- Höhenangaben des Grundstückes
- FOK Erdgeschoss in Meter über NN
- Trasse Wasserleitung und/oder Mischwasserkanal, sofern dieser im Grundstück verläuft
- Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, sofern geplant.

Zur weiteren Erläuterung können vom Landratsamt zusätzliche Geländeschnitte gefordert werden.

## 3. Grünordnung

### 3.1 Allgemeines - Für Anpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Befestigte Flächen sind in versickerungsfähiger Bauweise als Rasenpflaster bzw. Rasengitter mit vegetationsfähigen Fugen auszubilden.

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind an der Einmündung zur Hauptstraße und an der platzartigen Erweiterung im Zentrum des Gebietes festgesetzt. Im öffentlichen Bereich sind zwei großkronige Bäume 1. Ordnung (Eichen) zu pflanzen. Weiterhin wird der 5 Meter breite Gehölzstreifen im Norden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Wegen der - in dieser Fläche vorgesehenen - Wasserleitung ist der Grünstreifen beiderseits der Leitungstrasse von Baumpflanzungen freizuhalten.

Hier sind bodendeckende, sowie flachwurzelnde Sträucher wie Wildrosen (*Rosa canina*, *rugosa* etc.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirschen (*Lonicera sylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) vorzusehen.

### 3.3 Private Grünflächen

Die Vorgartenflächen dürfen nur dort eingezäunt werden, wo dies im Plan festgesetzt ist. Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind als Holzzäune bis 1,00 Meter Höhe an der Grenze oder als Maschendrahtzäune - 80 cm eingerückt mit Heckenvorpflanzung (*Carpinus betulus* oder *Liguster*) - zulässig. Die Zäune zwischen den Grundstücken sind max. 60 cm hoch auszuführen, zu beranken oder mit frei wachsenden Blütengehölzen zu bepflanzen.

Die festgesetzten Einzelbäume zum Straßenbereich sind als Bäume 2. Ordnung, wie *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus*-Arten und Obstbäume, zu pflanzen.

### 3.4 Leitungsführungen von Strom- oder Fernmeldekabeln

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Mindestabstände von Kabeltrassen gem. DIN 1998 eingehalten werden oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

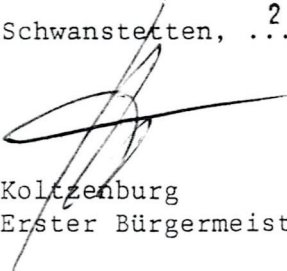
Bei vorhandenem Baumbestand gilt vorgenanntes für nachträgliche Kabelverlegung sinngemäß.

Im Bereich der Wasserleitung des Zweckverbandes Schwarzachgruppe hat die Bepflanzung mit bodendeckenden, sowie flachwurzelnden Sträucher (siehe Punkt 3.2) zu erfolgen.

## 4. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten diesem Bebauungsplan entgegenstehende planungsrechtliche Festsetzungen außer Kraft.

Schwanstetten, 2 6. NOV. 1996

  
Koltzenburg  
Erster Bürgermeister