

# Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Am Schloßberg West" Gemeinde Geratskirchen

1	Planzeichnung
02	1:500



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Geratskirchen erlässt im Regelfahrer gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauabzugsverordnung (BauAVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Am Schloßberg West" ist die Planzeichnung M 1:500 vom xx.xx.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Schloßberg West" besteht aus:  
1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom xx.xx.2025 und den planlichen und textlichen Festsetzungen  
2. Begründung vom xx.xx.2025  
3. Umweltbericht vom xx.xx.2025

3	Ausgleichsfläche als nachrichtliche Übernahme
02	1:1000

Projekt:	Neubau der Gemeindeverbindungsstraße Deckstatt
Ausgleichsbedarf:	12.095 Wertpunkte
F1:	1.135,7qm mesophile Hecke B 112 (12 Wertpunkte)
Ausgleichszustand:	Acker A 11 (2 Wertpunkte)
lineare Länge:	0 WP
Ausgleich:	1.135,7 qm * (10 - 2 - 0) = 9.085,6 WP
F2:	301 qm artenreiche Wiese G 214 (12 Wertpunkte)
Ausgleichszustand:	Acker A 11 (2 Wertpunkte)
lineare Länge:	0 WP
Ausgleich:	301 qm * (12 - 2 - 0) = 3.010 WP
Summe:	12.095,6 WP

Projekt:	RPL Am Schloßberg West
Ausgleichsbedarf:	13.708 Wertpunkte
K 1:	1.371 qm artenreiche Wiese G 214 (12 Wertpunkte)
Ausgleichszustand:	Acker A 11 (2 Wertpunkte)
lineare Länge:	0 WP
Ausgleich:	1.371 qm * (12 - 2 - 0) = 13.710 WP



## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 7. Bauliche und städtebauliche Gestalt**
  - Zulässige Dachneigung und -form**
    - 1 nur für **Hauptst** a zulässig; es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig;
    - 2 nur für **Hauptst** b zulässig; es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 25° zulässig;
    - 3 zulässige Dachaufbauten für Hauptst a und b:
      - 1 zu einer Breite von bis zu einer Hälfte der Hauslänge zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Die Einzelbreite der Gauben sind bis max. 2,0m zulässig, die Gesamtsumme der Gauben darf Einzelgauben darf maximal 1/3 der Gebäudefläche betragen, der Mindestabstand der Gauben von der Gebäudefassade muss 2,0m betragen. Kombination von Dachgauben und Zwerggiebeln auf einer Dachseite sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
      - 2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.
      - 3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/ Standsiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dachanschnitte sind unzulässig.
      - 4 Dachneindeckung: Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
      - 5 Der Hauptkörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen. Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.
  - 4 **Garagen/Stellplätze und Nebengebäude**
    - 1 Die Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für eine Einlieger-/Wohnung sind bis 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
    - 2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude: Dächer sind in Kombination mit Hauptst a als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35° oder als angelegtes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.
    - 2,2 Dächer sind in Kombination mit Hauptst b als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° oder als angelegtes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.
    - 2,3 Bei Garagen und Carports mit Satteldach ist die Dachneideckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.
    - 3 Der Stauraum vor den Garagen/Carports/Nebengebäude muss mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf als Stellplatz angerechnet werden.
    - 4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
    - 5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachform, Farbe und Traufhöhe einheitlich auszuführen, die auf Grund festgesetzten Höhenlage nicht möglich muss ein Grenzabstand von 1m eingehalten werden. Das zuerst eingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.
8. **Grünordnung**
  - 9 **Offentliche Grünflächen:**
    - 9,1 Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xx SU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Lageabweichungen vom geplanten Standort sind bis zu 2,5m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig. Ansonsten ist die Grünflächen als Weideland anzusehen.
    - 9,2 Der Spielplatz ist an der Nord- und Ostseite mit einer blickdichten und lärmmindernden Bepflanzung mit einer Höhe von min. 2,5m und mit heimischen Sträuchern (z.B. Heubuche) einzugrenzen. Die Verwendung von giftigen Pflanzen ist unzulässig.
    - 9,3 **Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:** Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Grünordnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 500 cm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
    - 9,2,2 Private Grünfläche (Ortsrandengrünung Planzeichen A 7.4 und A 7.5): Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens je Baum je 10m angefangener Grundstücksfläche (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xx SU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücksfläche der Fläche mit Pflanzbindung mindestens 10 heimische Sträucher in der Qualität vStr. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander auszuführen werden.
    - 9,3 **Sträubenbäume Planzeichen A 7.3):** Die als zu pflanzend festgesetzten Sträubenbäume sind zusätzlich zu den unter C 9.2.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xx SU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) oder zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
    - 9,4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
    - 9,5 Stellplätze und Lagerflächen, sowie Wasserebewegungsflächen, die aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
    - 9,6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
    - 9,7 Nicht überhöht sind bis max. 1,0m zulässig, Aufschüttungen bis bis maximal 1,0m zulässig. Auf Parzellen 5, 7 und Aufschüttungen bis 1,0m zulässig. Ein direktes Anreinanderlegen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bei insbesondere an den Grundstücksrändern zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauvorhaben Vorrang.
    - 9,8 Sämtlich Eingriffe in den Böschungsbereich durch z. B. Geländemodellierung, unsachgemäße Pflege (Mahd), die Lagerung von Produkten oder ähnlichen Handlungen sind auf einer Beeinträchtigung des Bestandes führen sind unzulässig, dies trifft auch für beispielsweise vorübergehende Lagerungen zu.
    - 9,10 Öffentliche Grünflächen und oberirdische Regenkollektoreneinrichtungen sind mit heimischen Wiesenschnitten anzuhängen.
  10. **Erschließung/Schutzzone**
    - 10,1 Oberirdische Kabelverleitetrassen müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.
  11. **Einfriedigung**
    - 11,1 Einfriedigungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksränder bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
    - 11,2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Holz oder Stahl, auf allen anderen Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
    - 11,3 Zäune sind nur sockellos zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit zwischen Unterkannte Zaun und Gelände von mindestens 10cm einzuhalten.
    - 11,4 Bei Parzellen 1 und 14 sind auf der Ostseite keine Türen oder Tore in der Einfriedung zulässig, die Einfriedung muss durchgehend ohne Öffnungen sein.
  12. **Niederschlagswasserbeseitigung / Zisternenpflicht**
    - 12,1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nicht abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baubereichs, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
    - 12,2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist dies nicht möglich sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Gebäudegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.

- 12,3 Aufgrund der Hängung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das kann zu Erosionen führen. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wasserresistente Gebäudeplanung, je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt, § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
  - 12,4 Je Wohngebäude ist eine Zisterne mit mindestens 40cm Fassungsvermögen erforderlich. Das Wasser ist für die Gartenbewässerung zu nutzen.
  - 12,5 Der Kreisstraßen oder deren Nebenanlagen (Graben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen aus dem Grundstück oder der Zufahrt keine Oberflächen-, Dach- oder Hausabwässer zugeleitet werden.
- 13. Immissionsschutz**  
13,1 Innerhalb eines Bereiches von 15m gemessen von der Straßengrabenlinie sind keine schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- 13,2 **Verkehrslärm**  
13,2,1 Die oberwärts orientierten Fassadenflächen von geplanten Wohngebäuden auf den Parzellen 1 und 14 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschallmaß der Außenbauteile erf. Pkt.6.5 gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Lärmpegelbereich | erf. Pkt.6.5 |
| III              | 35 dB        |
- 13,2,2 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter entstehenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das dezibel orientierte Gesamtschallmaß wie für die Fassade.
- 13,2,3 Das erforderliche Schallmaßniveau von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenanteile ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 3 der DIN 4109 zu bestimmen.
- 13,2,4 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VdI 2719.
- 13,2,4 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenanteile über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.
- 13,2,5 Im Luftaustauschverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

**14. Denkmalschutz**  
Für Bodendenkmalschutz gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Erlaubnisverfahren wird das BLD die fachlichen Befreiungen der Bodendenkmalschutzformularen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT:

- 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
  - 1,1 **Trinkwasserversorgung**
    - 1,1,1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
    - 1,1,2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Bestätigung des Wasserleiters zu berücksichtigen.
  - 1,2 **Löschwasserversorgung / Brandschutz**
    - 1,2,1 Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwasseremenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt V 405). Bei Entnahme dieser Löschwasseremenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 75 m zu den geplanten Gebäuden zu erreichen sein.
    - 1,2,2 Anlagen für Feuerwehr und Rettungsdienst:
      - 1,2,2,1 Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.
    - 1,3 **Abwasserentsorgung**
      - 1,3,1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentorgers vor Bezug anzuschließen.
      - 1,3,2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzulassen. Zwischenleitungen sind nicht zugelassen.
      - 1,3,3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgeschrieben.
    - 1,4 **Oberflächwasserbeseitigung**
      - 1,4,1 Aufgrund der Hängung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wasserresistente Gebäudeplanung, je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt, § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Ablauf wild abfließendem Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, ist entsprechend zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, dass Gebäudeflächen (wie Türen oder Fenster) 20cm über dem anstehenden Gelände liegen bzw. sollen Gebäude so gebaut werden, dass bis zu ein Eindringen von Oberflächenwasser, auch von waldabfließendem Niederschlagswasser, ausgeschlossen ist. Alle Bauvorhaben sind gegen Hagel- und Schlagschnee durch auftriefende Schicht, bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
      - 1,4,3 Ein Planungsgebiet ist keine ausreichende Versicherung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Versickerungsanlage entsorgt.
      - 1,4,4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWWfV vom 01.10.2008 erfüllt sind, ist die zugehörigen technischen Erläuterungen des Niederschlags-Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschrumpptes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf den nicht mit unverschrumpften Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die bestehende Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfähig, sofern die Anforderungen der TRNGVO vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.
      - 1,4,5 Bei Einreichung eines Bauantrages oder Genehmigungsfeststellungsverfahrens ist bei der Verwaltungsgemeinschaft Messung ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
      - 1,4,6 Für Bauwasserleitungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Das nicht schädlich verunreinigte oberirdische Grundwasser darf über öffentliche Flächen wird über Straßensinkkänen dem Regenwasserkanal zugeleitet und über eine Regenkollektorenbecke versickert.
      - 1,4,8 Regenkollektoren müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
      - 1,4,9 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte vor der Ableitung in einer Regenwasserzisterne zwischenspeichert werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassererzeugung wird empfohlen.
      - 1,4,10 Informationen zu Hochwasser und Versickerungen: Pläne und Bauunterlagen werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregennisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzblätter zur wasserrechtlichen Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fh-bund.de/inf/themen/hochwasser/waterinfo/waterinfo.pdf](http://www.fh-bund.de/inf/themen/hochwasser/waterinfo/waterinfo.pdf) Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))
    - 1,5 **Spalten**
      - 1,5,1 Die mit Erdbevorgungen beauftragten Firmen sind anzuhängen, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
      - 1,5,2 Es sind nur marktübliche Hausentwässerungssysteme zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfprotokolle sind vorzulegen.
      - 1,5,3 Die Standarderschließung für Hausanschluss deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bauarbeiten oder eines erhöhten Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmelde des Stromschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
    2. **Verkehr**
      - 2,1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschuttschienen, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o.ä. mit dem Grundstück nicht verbunden errichten dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
    3. **Immissionsschutz**
      - 3,1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Straßen (PAN30) ist mit Immissionen zu rechnen, es wird empfohlen die Grundrisse so zu orientieren dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite liegen.
      - 3,2 Die Bauvorhaben befinden sich im Einwirkungskbereich der Straßenemissionen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Errichtung von Lärmreduzierungsmaßnahmen durch den Straßenbauauftraggeber können gemäß den Verkehrsschutzrichtlinien (VLA-SchN 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
    4. **Allianterboden**
      - 4,1 Werden organische Auffallrückstände oder Störstoffe festgesetzt, ist ebenso die zuständige Abfallbehörden-Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erfüllung) festzulegen.
      - 4,2 Aus Sicht des vorzorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuwirken, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenermaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenermaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Der Schutz des Bodens und der Schutz des Bodens sind bei der Ausführung (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenspeichern, vor Verdrückung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegehung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise zur Vermeidung von Bodenschäden, die Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
      - 4,3 Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu dokumentieren. Diese sind aufzuwahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt vorzulegen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenermaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, um die Herkunft, die Menge und welches Bodenermaterial die Bauteile zur Verwertung oder Deponierung werden. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungsweg sind darin aufzuführen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Ausbaumaterial sind vorzulegen. Insbesondere sind dabei zu berücksichtigen. Eine bodenkundliche Baubegehung wird empfohlen. Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Bodenermaterial: Die Verwertung von Bodenermaterial auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nach dem Bodenschutzgesetz (BodSchV) untersagt. Die Verwertung von Bodenermaterial auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach dem Bodenschutzgesetz (BodSchV) untersagt. Die Verwertung von Bodenermaterial auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach dem Bodenschutzgesetz (BodSchV) untersagt. Die Verwertung von Bodenermaterial auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach dem Bodenschutzgesetz (BodSchV) untersagt.
    5. **Denkmalschutz**
      - 5,1 Archaische Bodendenkmale sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG meldepflichtig.
      - 5,2 Bodendenkmals sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besteht aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodenengriffe sind deshalb auf das Abwasser notwendige Mindestmaß beschränkt.
    6. **Grünbereiche und Schutzzone, Artenschutz, Regenerative Energien**
      - 6,1 Grünbereiche sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18502 und RAS LP 4 zu schützen.
      - 6,2 Im Nachbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen leufzweiger Bäume unzulässig.
      - 6,3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und leufzweiger Sträucher dürfen aus Gründen der Sicherheit nicht bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse verplant werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
      - 6,4 Auf das Merkblatt „Unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. A. Abschnitt 6 - wird hingewiesen.
      - 6,4 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
      - 6,5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume oder nachfolgenden Liste zu entnehmen:  
Art der Bäume und Sträucher:  
Großkrone Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Kleinkrone Bäume:  
Acer campestre - Malus in Arten und Sorten  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Prunus in Arten und Sorten - Birne  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Rosa in Art. und Sort. - Kirsche  
Prunus padra - Traubenkirsche

## A. Festsetzung durch Planzeichen

### A.1 Art baulicher Nutzung

- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

### A.2 Maß baulicher Nutzung

- 2.1 GR1 140 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 140qm
- 2.2 GR2 60 maximal zulässige Grundfläche für Garagen (GA), Carports (CA) und Nebengebäude (N)
- 2.3 a/b zulässige Hauptst, hier wahlweise Hauptst a oder b

### A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 E nur Einzelhaus (E) zulässig
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N)
- 3.4 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N) Alternativstandort zu durch Planzeichen 3,4 festgesetzten Standort. Es ist entweder der Standort mit einer Grundfläche von 60qm durch Planzeichen 3,3 festgesetzt zulässig oder der Standort mit einer Grundfläche von 60qm durch Planzeichen 3,4 zulässig

### A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 2 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, hier z.B. max. zwei Wohnungen zulässig

### A.5 Bauliche Gestalt

- 5.1 Firstrichtung festgesetzt
- 5.2 Firstrichtung wahlweise zulässig

### A.6 Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Multifunktionsstreifen (Parkplatz + Gehweg)
- 6.3 private Straßenverkehrsfläche
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- 6.5 öffentlicher Fußweg

### A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 öffentliche Grünfläche
- 7.2 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C 9 f (Standort als Hinweis)
- 7.3 zu pflanzender Straßenbaum gem. Festsetzung C 9 f (Standort als Hinweis)
- 7.4 Private Grünfläche, hier Ortsrandengrünung
- 7.5 Private Grünfläche, hier Ortsrandengrünung

### A.8 Bemalung

- 8.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.2 festgesetzter Höhenkenn-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum

### A.9 Flächen für Ver- und Entsorgung

- 9.1 Fläche für Transformator

### A.10 Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 10.2 Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Fläche für Regenwasserökothaltung

### A.11 Nachrichtliche Übernahme

- 11.1 Kompensations-/Ausgleichsfläche

	vorgeschlagenes Hauptgebäude
	vorgeschlagenes Nebengebäude
	vorgeschlagene Zufahrt
	Bauparzellenummer, hier Bauparzelle Nr. 1
	Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm
	Höhenlinie in Meter ü.N.N., hier z.B. 422,00 mN
	private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Fußweg
	bestehende Flurgrenze
	bestehende Haupt/Nebengebäude
	bestehende Flurnummer
	bestehende Hausnummer
	Sichtdreieck
	Bodendenkmal
	sonstige Gartenfläche
	öffentliche Grünfläche
	zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C 9 f (Standort als Hinweis)
	zu pflanzender Straßenbaum gem. Festsetzung C 9 f (Standort als Hinweis)
	Private Grünfläche, hier Ortsrandengrünung
	Private Grünfläche, hier Ortsrandengrünung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GR	Zulässige Grundfläche in qm für Hauptgebäude
GR2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports/Nebengebäude
a/b	Zulässiger Hauptst
E	Zulässige Bauweise

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1,1 (WA) (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO  
Zulässig sind:  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO  
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO  
Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2,1 maximal zulässige Grundfläche  
Die maximale Grundfläche für Haupt (GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.
  - 2,1,2 Zulässige Überschreitungen:  
Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen (S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden. Pro Bauparzelle ist nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis max. 15 qm zulässig.
  - 2,2 **Zulässige Hauptst / Wandhöhen**
    - 2,2,1 Hauptst b:  
es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E-D), zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 5,00 m
    - 2,2,2 Garagen, Carports, Nebengebäude:  
zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,60 m.
  - 2,3 **Wandhöhen**  
Die Außenwandhöhe wird beim Hauptgebäude vom festgesetzten Höhenkennbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaufkantung gemessen. Bei Garagen wird vom vorhandenen Gelände (Planzeichen Hinweis B 9) gemessen.
  - 2,4 **Abgrünungen**  
Abgrünungen sind bis max. 1,0m zulässig, Aufschüttungen bis bis maximal 1,0m zulässig. Auf Parzellen 5, 7 sind Aufschüttungen bis 1,0m zulässig. Ein direktes Anreinanderlegen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bei insbesondere an den Grundstücksrändern zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauvorhaben Vorrang.
  - 2,4,2 In einem Bereich von 5,0m gemessen vom Fahrbahnrand sind Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zulässig, sonstige Geländeprägung entlang der Straße sind als Erbschöpfung (bepflanz) auszuführen. In den übrigen Bereichen (Zwischen den Bauparzellen) sind Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0m gemessen vom Bestandsgelände zulässig.
  - 2,4,3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.
3. **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 3,1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
  - 3,2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3,3 Kellerabgräbe, Aufentretppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und maximalen Grundfläche von 2,5 qm. Die maximal zulässige Grundfläche darf dadurch nicht überschritten werden.
4. **Abstandsflächen**
  - 4,1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
  - 4,2 Grenzgragen sind zulässig. Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgränze zulässig.
5. **Mindestgröße von Baugrundstücken**
  - 5,1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.
6. **Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
  - 6,1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

- 6,5,3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartleig  
Corylus avellana - Haselnuss  
Eunonymus europaeus - Pfaffenbuchen  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenröhrlin  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ligustrum vulgare - gew. Liguster  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Ribes uva-crispa - Rotes Krautweiden  
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere  
Amelanchier - Felsenbirne  
Rosa rubiginosa - Wein-Rose  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hecken-Rose  
Salix in Arten - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Holunder  
Sambucus racemosa - Wulstiger Schneeb.  
Viburnum lantana - Wasser Schneeb.  
Viburnum opulus - Wasser Schneeb.  
Ribes rubrum - Johannisbeere  
Taxus baccata - Eibe  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Lonicera xylosteum - Wasser Schneeb.  
Salix spec. - Weiden  
Rosa majalis - Zimt-Rose

- 6,6 Lichtschächte sind Kleintierischer auszustellen, sodass keine Fallenerkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken und mit Ausstiegshaken zu versehen.
- 6,7 Die Beleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmittel ohne UV Anteil (z.B. Naturdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streulicht (z.B. mit nach unten gericht