

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17.1 V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17.1 V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Garagen/Carports/Nebenanlagen max. 1 Vollgeschosse zulässig

2.2.2 Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig (II)

Bauweise : Erdgeschoss
Bauweise : Bauyp A – Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschosse ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bauyp B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschosse ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude:	Bauyp A	max. 4,50 m
Garagen/Carports:	Bauyp B	max. 3,00 m

Definition: Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK – Erdgeschoss aller baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planantrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Die im Bebauungsplan dargestellte Firstrichtung stellt eine empfohlene Hauptfirstrichtung dar. Eine Ausrichtung kann dabei wahlweise in Ost-West-Richtung oder in Nord-Süd-Richtung erfolgen.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 3 BAUGB)

Bauyp	Größe in qm
Einzelhaus	550

6 ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauyp	Wohnheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Wohngebäude

Bauyp A:
Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rotbraun/grau/anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 0,60 m
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
zulässig Giebel- oder Schräggauben
Aneinanderreihende Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Dachgauben: Breite: max. 40% der Gebäudelänge
Zwisch-/Standgiebel: Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

Bauyp B:
Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt
Walmdach (WD)/Zeldach(ZD)
Dachneigung: max. 28°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rotbraun/grau/anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 0,60 m
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeldach (ZD)
Dachneigung: Satteldach/Zeldach 35° - 45°
Walmdach/Zeldach max. 28°
Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rotbraun/grau/anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
bei Puttdach auch Bahndeckung in Blech/Tianzink;
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 0,60 m
Dachgauben: unzulässig
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen

Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

7.2.2 Hinweis

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bauyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatenzäunung, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig

7.6 Gestaltung des Geländes

7.6.1 Abgräbungen/ Aufschüttungen
Abgräbungen und Aufschüttungen sind bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m zur OK der Erschließungsstraße ist zulässig.
Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

7.6.2 Stützmauern
Art und Ausführung: Stahlbeton/Steingittrerböcke (Gabionen) Natursteinmauern
Höhe: max. 0,50 m
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweise:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgräbungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Zulässig sind als regionaltypische Obstgehölze, Ausläufer und Beerensträucher.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

7.6.2.1 Hinweis

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgräbungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Zulässig sind als regionaltypische Obstgehölze, Ausläufer und Beerensträucher.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

7.6.2.2 Hinweis

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgräbungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Zulässig sind als regionaltypische Obstgehölze, Ausläufer und Beerensträucher.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Außenhaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstüczufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Straßenraumbegrünung
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 14.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten auf den privaten Grundstücksflächen an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehözen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpprofil zu achten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich heimische Gehölzarten (autochthon) zu verwenden.
Je angrenzender 300 m Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbäum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 14.1 und 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Pflanzstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu pflanzen und entspick zu entwickeln sind.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Es besteht ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 6.833 m².
Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des BPP/ÖPP auf folgenden Flurstücken:
- 3.472 m² auf Fl.-Nr. 2162 (TI), Gemarkung Herrngiersdorf
- 3.361 m² auf Fl.-Nr. 164 (TI), Gemarkung Herrngiersdorf

Bei der Fläche mit der Fl.-Nr. 2162 (TI) handelt es sich um eine Fläche aus dem kommunalen Ökotozo. Zielvegetationsgruppen sind hier überwiegend ein artenreicher Extensivgrünlandbestand und Hochstauden-/ Krautfluren entlang des Baches sowie entlang des biotopkartierten Gehölzbestandes.
Auf der Fläche mit der Fl.-Nr. 164 (TI) sind folgende Maßnahmen geplant:
- Ansaat eines artenreichen Grünlandbestandes mit anschließender extensiver Pflege
- Pflanzung einer Obstbaumreihe an der westlichen Grundstücksgrenze
- Pflanzung eines Einzelbaumes im südlichen Teil der Ausgleichsfläche
- Pflanzung von Heckenbeständen im südlichen Teil der Ausgleichsfläche sowie am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand

Details zur Ausgleichsflächenplanung sind der Begründung unter dem Punkt 16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen zu entnehmen.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion Unterrheinisches Hügelland und Isar-/Inn-Schotterplätzen) zu achten.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Ausläufer und Beerensträucher.
Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft sind Nadelgehölze, Scheinzypressen sowie Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumpprofil, falls erforderlich Flächige Pflanzung: vHE, 250-300	Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Kok-Buche Stiel-Eiche Winter-Linde
Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fagus sylvatica Quercus robur Tilia cordata und vergleichbare Arten.	

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumpprofil, falls erforderlich Flächige Pflanzung: vHE, 200-225	Feld-Ahorn Hainbuche Holz-Äpfel Waldnus Vogel-Kirsche Wild-Birne Gemeine Beresche
Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Juglans regia Prunus avium Pyrus pyrastor Sorbus aucuparia s. str. und vergleichbare Arten.	

14.3 Sträucher

vStr., mind. 4 Triebe, 60-100 (autochthon, falls verfügbar)	Berberitze Haselnuss Pflaumenblücher Gemeiner Liguster Heckenkirsche Schlehe Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball in Arten
Berberis vulgaris Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Sambucus nigra Viburnum lantana Witdrossen- und Beerensträucher und vergleichbare Arten.	

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse zulässig
----	---

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen) (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

E	nur Einzelhäuser zulässig
↔	Firstrichtung, Satteldach
■	Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	öffentliche Verkehrsflächen - Bestand/Planung (Fahrbahn)
■	öffentliche Parkfläche - Planung
■	Sichfelder Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verkehrsfreier), Ablagerungen und sich behinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämmen mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgesetzt werden.

■	Randstreifen - Planung (multifunktional nutzbar zum Gehen, Parken, Ausweichen)
■	Straßenbegrenzungslinie
■	Wirtschaftsweg - Bestand
■	Private Verkehrsfläche - Planung nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen
▶	Einfahrt Garagen/Carports

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

■	Spielfeld - Planung
■	öffentliche Grünfläche - Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§8 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■	Straßenbegleitgrün - Planung
■	Regenrückhaltebecken in offener Bauweise - Planung
●	Einzelgehölze, geplant innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen

Sonstige Planzeichen

GA/CP	Garagen/Carport
●	Bezugspunkt - Höhenlage baulicher Anlagen
■	Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung Ausführung als offenes Graben-MuldenSystem

PLANLICHE HINWEISE

600 m ²	Parzellengröße
27	Parzellennummer
731	Flurnummer
—	Flurstücksgrenze
■	Bebauung - Planung
■	Gebäudebestand

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründung anzudecken. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Bei Ausbaurbeiten für Erschließung und Baumaßnahmen ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die einschlägigen adalrechtlichen Vorgaben hierzu sind zu beachten.

2 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutz der Insekten wird angeregt.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGGBB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG wird verwiesen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich, auch baulich, fachgerecht gegen stinkendes Wasser zu sichern.
Für die Freilegung von Grundwasser und / oder eine Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt – Abteilung Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Eine Grundwasserabsenkung erfolgt nicht.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzugeben.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Die Bodenversickerung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstüczufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels brechfähiger Versickerung über die belüftete Bodenzone dem Untergrund zuzuführen und über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln.
Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Bei Rückhalteeinrichtungen auf privaten Grundstücksflächen ist ein gedrosselter Abfluss in den Regenwasserkanal vorzusehen, sodass bei bevorstehenden Regeneignissen wieder ausreichend Rückhalteraum zur Verfügung steht und ein unkontrolliertes Überlaufen vermieden wird.
Für eine schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFv) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachrinnen erforderlich. Bei beschichteten Metalldachern ist mindestens die Korrosionsstanzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 SCHUTZ VON VER- UND ENTSGORUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

9 REGENERATIVE ENERGIEENTZUG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich Zielsetzungen hinsichtlich der erneuerbaren Energieerzeugung getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Balkonen (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissoptimierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kalt-Wärme-Kopplung empfohlen.

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 200

Zulässige Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches

Bauyp A

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: 35° - 45°



Bauyp B

Bauweise: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Walmdach (WD) / Zeldach (ZD)
Dachneigung: max. 28°



VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde hat in der Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.02.2016 bis 18.03.2016 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Am Reustalweg" i.d.F. vom 21.04.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Reustalweg" i.d.F. vom 13.10.2016 wurde mit Beschluss vom 13.10.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Herrngiersdorf, den
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Herrngiersdorf, den
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Reustalweg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Am Reustalweg" tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.