

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind im gesamten WA gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:  
 — Anlagen für Verwaltungen,  
 — Gartenbaubetriebe,  
 — Tankstellen.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)

Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 171.1 V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 171.3 V. m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,5

Die max. zulässige Grundfläche kann nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubeihörlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich deren Zufahrten um bis zum 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

#### 2.2 Vollgeschosse

##### 2.2.1 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig.  
 Bauweise: Bautyp A – Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D),  
 das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.  
 Bautyp B – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1),  
 das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist zulässig.

**Definition:**  
 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2,3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

##### 2.2.2 Zubeihörlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss.

#### 2.3 Angaben zu baulichen Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe (WH)

Wohngebäude: Bautyp A max. 4,50 m,  
 Bautyp B max. 6,00 m,  
 Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m.

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

##### 2.3.2 Firsthöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 9,00 m,  
 Bautyp B max. 9,00 m,  
 Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 6,00 m.

**Definition:**  
 Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFK-Edergeschoss bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.3.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFK-Edergeschoss bzw. FFK-Untergeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind auf die Höhe der Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Mittel des Zufahrtbereiches gemäß Planzeichen). Eine Höhenferenz von 0,50 m ist zulässig.

#### 2.3.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

#### 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:  
 Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
 Garagen/ Carports/ Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

#### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten  
 Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

#### 4.1.2 Stauraum

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

#### 4.1.3 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen. Anzahl der Stellplätze: 2 je Wohnung.

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

#### 4.2 Abstandsflächen

**Parzellen 1-10:**  
 Gebäude und bauliche Anlagen können gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO entsprechend der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwurf errichtet werden. Ein Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen bei Wohngebäuden von 3,00 m ist einzuhalten.

**Parzellen 1-6, 11-15:**  
 Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

**Hinweis:**  
 Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. Anliegenderechte Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auseinander abzustimmen.

#### 5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

NUTZUNG	WOHNUNGEN
Einzelhaus	max. 2 je Wohngebäude
Doppelhaushälfte	max. 1 je Doppelhaushälfte

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

6.1.1 Nebenanlagen  
 Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Flachdach (FD).  
 SD/ PD 25 - 45°  
 max. 28°

Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine rot/ braun/ grau/ anthrazit;  
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.  
 Die PD auch Bahndachdeckung in Blech/ Titanzink oder extensive Dachbegrünung.

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 0,60 m;  
 unzulässig;  
 Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig;

#### 6.1.2 Wohngebäude

Bauform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt.  
 Dachform: 25 - 45°  
 max. 28°

Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit;  
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

Dachüberstand: bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;  
 Zulässig Giebel- oder Schlegelgäuben;  
 anliegenderechte Dachgäuben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Dachgäuben: Breite: max. 40 % der Gebäudelänge;  
 Wandhöhe: max. 4,50 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1).

#### Bauform B:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt;  
 Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD).  
 SD/ WD ZD: max. 28°

Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ 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;  
 Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig;

#### 6.2 Alternative Energien

Für Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

#### 6.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune.  
 Höhe der Einfriedung: max. 1,20 m ab fertiger Grundlinie.  
 Sockel: max. 0,15 m zulässig.

#### 6.4 Gestaltung des Geländes

6.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m zulässig. Ein direktes Anliegendengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

#### 6.4.2 Stützmauern

Art und Ausführung: Stahlbeton/ Steinmörtelkörbe (Gäbionen)/ Natursteinmauern;  
 Höhe: bis max. 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.  
 Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

**Hinweis:**  
 Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wie abfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Die Festsetzungen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

#### 7 Entwässerungsplanung

Die Vorlage eines Entwässerungsplanes zusammen mit dem Bauantrag wird zwingend vorgeschrieben. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Herrngiersdorf in der aktuellen Fassung wird verwiesen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

#### 8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten:  
 Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

#### 8.1 Untergeordnete und gering belastete Verkehrs- und Wegflächen

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererhöhende Stoffe anfallen, oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

#### 8.2 Private Stellflächen

Die privaten Stellflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Fliesenpflaster, Sandtuffpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.

#### 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Stauden-, Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstreuen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche sowie Terrassen zulässig.  
 Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### 10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

10.1 Pflanz- und Saatarbeiten  
 Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Die Pflanzarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

10.2 Pflege der Gehölzplantagen  
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

#### 11 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

#### 11.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm (Straßenbaumprofil, falls erforderlich)  
 — *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,  
 — *Betula pendula* Sand-Birke,  
 — *Quercus robur* Stiel-Eiche,  
 — *Tilia cordata* Winter-Linde  
 und andere standortgerechte Arten.

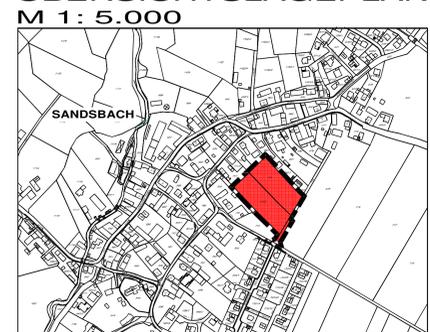
#### 11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Straßenbaumprofil, falls erforderlich)  
 — *Acer campestre* Feld-Ahorn,  
 — *Carpinus betulus* Hainbuche,  
 — *Prunus avium* Vogel-Kirsche,  
 — *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche  
 und andere standortgerechte Arten.

#### 11.3 Sträucher

Qualität: verpflanzt/ Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm  
 — *Cornus sanguinea* Roter Hartweige,  
 — *Corylus avellana* Haselnuss,  
 — *Rosa canina* Hund-Rose,  
 — *Rosa rugosina* Wein-Rose,  
 — *Rosa corymbifera* Busch-Rose,  
 — *Rosa majalis* Zimt-Rose,  
 — *Salix aurita* Ötchenweide,  
 — *Salix purpurea* Purpur-Weide,  
 — *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder,  
 — *Viburnum lantana* Welwiger Schneeball,  
 — *Viburnum opulus* Wasser-Schneeball  
 und sonstige standortgerechte Arten.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



## VERFAHENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgte gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltschadensprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss  
 Die Gemeinde Herrngiersdorf hat in der Sitzung am 18.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
 Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 25.11.2019 durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An den Gärten" in der Fassung vom 17.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2019 bis 09.01.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An den Gärten" in der Fassung vom 13.02.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2020 bis 09.04.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss  
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An den Gärten" wurde mit Beschluss vom 23.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen.

6. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Herrngiersdorf, den ..... 1. Bürgermeisterin

## SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

### ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

#### BAUTYP A:

BAUWEISE: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
 Dachform: Satteldach (SD) / höhenversetztes Satteldach  
 Dachneigung: 25-45°



#### BAUTYP B:

BAUWEISE: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1)  
 Dachform: Satteldach (SD) / höhenversetztes Satteldach  
 Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)  
 Dachneigung: max. 28°



Wandhöhe: max. 4,50 m

Wandhöhe: max. 6,00 m