

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % erhöht werden.

### 2.2. Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

E + 1 + DG = II (DG kein Vollgeschoss)

E + DG = II (DG als Vollgeschoss)

### 2.3. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über dem in jedem Baufeld per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt (BZP) nicht überschreiten.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Rof), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.

### 3. Überbaubare Fläche, Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen an Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.

Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

### 4.4. Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaut Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

### 4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walmd- und Zeltdächer ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern, sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.

### 5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

Vor den Einfahrtseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

Abwichend von den Regelungen der Festsetzung 3.1 sowie Art. 6 der BayBO dürfen Garagen und Carports im den Buchstaben e und f gekennzeichneten Bereich innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen an der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, errichtet werden.

### 6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen.

### 7. Regelungen des Wasserabflusses

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in das Trennsystem einzuleiten.

### 8. Grünordnung

Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abtrag der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind 7 Straßenbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind in der Planzeichnung angegeben.

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochtone Gehölze des Herkunftsgebietes „Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgleichenden werden.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

#### 3.5. Baugrenze

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

#### 6.1. Straßenverkehrsflächen

#### 6.2. Straßenbegrenzungslinie

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

#### 8. unterirdisch

### 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### 9. Private Grünflächen

#### 9. Öffentliche Grünflächen

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

#### 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

#### Versickerungsfläche

### 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### Anpflanzen: Bäume

### 15. Sonstige Planzeichen

#### 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### BZP: 506,25 NHH Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

### 297 Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern

#### Höhenlinien / Höhen des Geländes über NHN

#### 12.660m geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen

#### 3. Bebauungsvorschlag

#### Bemaßungen in Metern

#### Punkt für Straßenbegrenzungslinie

#### Punkt für abweichende Garagenregelung (mit Richtungsangabe)

#### 9. Private Grünflächen

#### 9. Öffentliche Grünflächen

### 10. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

#### 10.1 Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.280 Wertpunkten wird auf 2.656 m<sup>2</sup> der Flurstücknummern 1583/3 und 1583/2 Gmk. Beilngries erbracht. Dabei wird intensives Grünland (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G212) entwickelt.

## 8.8

### Artenliste:

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten/Sorten zu verwenden:

#### Laubbäume Hausarten

Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm

Acer campestre 'Elisrik'

Carpinus betulus 'Fastigata'

Catalpa bignonioides 'Nana'

Malus in Arten und Sorten

Zierapfel

Großblättrige Mehlebeere

Feldahorn 'Elisrik'

Säulen-Hainbuche

Trompetenbaum

Zierapfel

Großblättrige Mehlebeere

#### Obstbäume

Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm

Apfel Sorten

Birnen Sorten

Walnuss

Zwetschge

#### Sträucher

Pflanzgröße Strauch 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“

Amelanchier ovalis

Cornus mas

Corylus avellana

Frangula alnus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Lonicera nigra

Rosa arvensis

Rosa canina

Viburnum lantana

Gewöhnliche Felsenbirne

Kornelkirsche

Hasel

Faulbaum

Liguster

Rote Heckenkirsche

Schwarze Heckenkirsche

Feldrose

Hundrose

Wolliger Schneeball

#### Straßenbäume

Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Dra