



## A - PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) (sh. Pkt. III.1.1.1. und III.1.1.2)

1.1.1 Zweckbestimmung: Feuerwehr

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNO)

2.1 Baugrenze

2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Feuerwehr:  
Auffahrtsfläche für die Feuerwehr, Parkplätze

2.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (gem. Planeintrag)

3.2 WH maximal zulässige Wandhöhe bzw. traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.3 FH maximal zulässige Firsthöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.4 355,00 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Ein- und Ausfahrbereich

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

## A - PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.0 GRÜNDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 zu erhaltende Einzelhäuser

6.2 zu pflanzende Einzelhäuser:

Baum I. Ordnung (Hochstamm) gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.

### 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 Flurstücknummer

8.3 Bestandsgebäude

8.4 Überschwemmungsgebiet (Quelle Shape LfU Nov. 2022)

8.5 karte Bodenlärmäler

8.7 bestehender städtischer Mischwasserkanal mit 2,5 m Schutzstreifen beidseits der Leitungstrasse

### 9.0 HINWEISE

9.1 Bemaßung

### 9.2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Bauweise

max. zulässige Grundflächenzahl  
GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundflächestraße

WH maximal zulässige (traufseitige) Wandhöhe WH in Meter bzw.

FH maximal zulässige Firsthöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauIV)

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNO)

■ Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

○ offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNO)

WH max. 8,5 m bzw. 0,6

FH max. 10,5 m bzw. 0,6

## B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUBG UND BAUNVO

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

1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Gebäude für die Feuerwehr,

- Aufzähle mit Aufstellfläche vor dem Gebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xV., STU 20 - 25 cm

1.2.3 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstücks (§ 9 Abs. 1 Br. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begründet werden.

Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszuweisen und dauerhaft zu erhalten.

1.2.4 Zu verwendende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Es sind die folgenden Bäume I. Ordnung zulässig:

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

- Acer platanoides Spitz-Ahorn

- Quercus robur Stiel-Eiche

- Tilia cordata Winter-Linde

1.2.5 Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltanne oder Edelfichten, Zypressen, Thuja usw. sowie wie Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

1.2.6 Schemaschritte:



1.2.7 Dachbegrunder (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Dachflächen von Flachdächern, die nicht von Aufbauten überdeckt sind, sind als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrunder mit artenreicher Samenmischung und einer mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Schicht auszuführen oder mit Photovoltaik-Modulen zu belegen.

1.2.8 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird eine offene Baulweise (o) festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind zulässig:

- Aufstellfläche für die Feuerwehr

- Stellplätze, Garagen

- Fahrrad- und Motorradstellanlagen und Mühlhäuschen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>.

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauIV

Hierzu ausgenommen sind Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen. Diese sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen zulässig.

1.2.9 Abstandsfächen:

Die festgesetzten Pflanzenarten sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen zulässig.

1.2.10 Pflanzenhandelsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

1.2.11 Pflanzungshandelsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen

gemeinschaftlich geschützte Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absterben sind, nur außerhalb der Vogelgebietszeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelgebietszeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

1.2.12 Dachaufbauten:

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig.

- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten,

- die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wandhöhe nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe bezogen auf den jeweils höheren Höhenbezugspunkt und

- sie mindestens 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt sind.

Bei geneigten Dächern (Sattel- und Pultdach) sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig.

- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> pro Gebäude zusammen nicht überschreiten und

- die Anlagen die tatsächliche Firsthöhe nicht mehr als einen halben Meter überschreiten.

Solaranlagen sind von den vorangegangenen Begrenzungen ausgenommen und sind von dem Dach auch aufgestellt zulässig, jedoch mindestens 1,0 m von der Außenwand zurückversetzt.

1.2.13 24 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevanten Wandhöhe ist das Maß der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach.

1.2.14 Festsetzungen zu Stellplätzen:

Gemäß dem Bedarf an Stellplätzen für die Einsatzkräfte sind mind. 26 Stellplätze auf der Fläche für die Feuerwehr nachzuweisen.

1.2.15 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern:

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Bereich der Hochwassergefährdeten HQ 100 (siehe Planzeichen II.8.4) sind keinerlei Aufschüttungen auf dem bestehenden Gelände erlaubt. Auf dem restlichen Baugrundstück sind Aufschüttungen von maximal 0,5 m und Abgrabungen von maximal 0,5 m ausgehend vom bestehenden Gelände zulässig.

4.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

**Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

**Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteküpfen“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe:

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

4.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

1.3 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm