

Bebauungsplan
**“An der Regensburger Straße“
OT Moosham**

Gemeinde Mintraching



Fassung vom 04.12.2017

zusätzliche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

Zusätzliche textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Aufschüttungen, Abgrabungen und Sockel

Die Bauparzellen sind bis Oberkante der internen Erschließungsstraße aufzufüllen. Diese Auffüllung bildet die neue Geländehöhe. Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Auffüllung innerhalb eines Quartiers geradlinig auszuführen. Auffüllungen im Bereich der Grundstücksgrenzen über Straßenniveau hinaus sind unzulässig.

Bei Aufschüttungen über 0,50 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Sockel für Hauptgebäude von max. 0,50 Metern über Straßenniveau und ein Sockel für Nebengebäude und Garagen von max. 0,25 m über Straßenniveau zulässig.

Die Sockelhöhe ist definiert als Abstand von Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss FOK EG bzw. die Oberkante des Fertigfußbodens in der Garage, bis zur Oberkante der Straße im Bereich der Zufahrt zum Grundstück.

2. Gestaltung

2.1. Dächer

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind graue Töne zulässig.

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpaneelen zulässig.

Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,80 m zulässig.

Kniestock, Dachausbauten und Zwerchgiebel sind nur bei Bautyp A und D zulässig. Ein Kniestock ist in einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen von Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren an der Außenwand) zulässig.

Als Dachausbauten sind Satteldachgaupen mit max. 1,90 m² Ansichtsfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppgaupen mit max. 1,30 m² Ansichtsfläche.

Satteldachgaupen müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 2,50 m haben, der lichte Abstand der Gaupen untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Breiten aller Gaupen auf einer Dachseite dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel sind mit Satteldach in analoger Neigung zum Hauptdach bis zu einer Breite von 40 % der Hauslänge zulässig. Die Höhe der Zwerchgiebel ist auf 1,0 m unter dem Dachfirst an den sie angrenzen beschränkt.

2.2. Fassaden / Anbauten

Die Fassaden von Anbauten können in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig. Fassaden von Anbauten können auch in matten Metallblechen ausgeführt werden.

Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Erker, und dergleichen. Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 60 % der Wandseite des Hauptbaukörpers an der der Anbau errichtet wird, festgesetzt.

Anbauten können mit Pultdach mit einer Neigung von 3 -10 Grad oder mit Satteldach mit einer Neigung von 20° +/- 4 ° errichtet werden. Ebenso zulässig sind Dachterrassen oder begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind graue Töne, Solarzellen oder Metalldeckungen zulässig.

2.3. Garagen / Nebengebäude

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Je Einliegerwohnung bis 40qm ist 1 Stellplatz zu errichten.

Die Länge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze wird auf max. 7,50 m Länge festgesetzt.

Das Garagendach muss als Flachdach oder als flach geneigtes Pultdach mit einer Neigung von 3 -10 Grad ausgebildet sein. Ebenso zulässig sind flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20° +/- 4°, begrünte Flachdächer und Carportkonstruktionen.

Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf maximal 2,75 m im Mittel nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird als mittlere Wandhöhe gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss FOK, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist ein Sockel gem. Punkt 1 zulässig.

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht übersteigen.

Ein Sockel ist im Straßenbereich bis zu 15 cm Höhe zulässig. Zäune sind hier aus senkrechten Holzlatten oder senkrechten Stahlstäben herzustellen oder aus Hecken und Sträuchern zu pflanzen.

Zu den anderen Grundstücksgrenzen sind Sockel unzulässig. Zäune können hier aus senkrechten Holzlatten, senkrechten Stahlstäben oder Maschendraht hergestellt werden. In diesem Bereich sind die Zäune zu hinterpflanzen.

Im Bereich von Garagenzufahrten und Carports sind bis zu einer Entfernung von 5 m von der Grundstückskante Einfriedungen unzulässig. Sichtdreiecke sind freizuhalten.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden zulässig.

Die Höhenlage von Werbeanlagen ist auf das Erdgeschoss beschränkt und darf eine Größe von 0,25 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6.

Garagengebäude sind als Grenzbebauung gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig. Entgegen der BayBO wird die Länge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze auf max. 7,50 m Länge begrenzt.

4. Regenwasser-Behandlung

4.1. Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Auf jedem Grundstück wird ein Revisionsschacht für Niederschlagswasser erstellt, an den das gesammelte Regenwasser eingeleitet werden muss. Zusätzlich kann auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen versickert werden.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf Versiegelungen zu verzichten. Auf die Problematik der Versickerung von Regenwasser, das von metallisch gedeckten Dächern (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, usw.) abgeleitet wird, wird hingewiesen. Eine Versickerung solchen Regenwassers ist nur in sehr beschränktem Maß zulässig.

4.2. Regenwassernutzung

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung (z. B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung hinzuweisen. Die nach dieser Verordnung erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

5. Umwelteinflüsse durch Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Traktorverkehr, Gerüche, Staub und dergl.) ist zu rechnen.

6. Archäologische Bodenfunde

Die notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren wurden bereits 2017 durch die Gemeinde umgesetzt. Die archäologischen Grabungen sind abgeschlossen.

Für Moosham gilt ohne Einschränkungen die Möglichkeit einer Bebauung.

Trotzdem gilt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Nächstes Bodendenkmal in Moosham D-3-7039-0571:
Siedlungen des Neolithikums und der Bronzezeit Siedlungen des Neolithikums und der Bronzezeit.

Die allgemeine Meldepflicht dennoch zu Tage tretender Bodendenkmäler (Art. 8 BayDSchG) bleibt unberührt bestehen.

7. Anforderungen an den Schallschutz bei Wohngebäuden

1. Die Fassadenseiten der Wohngebäude sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I, II und III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Parzellen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$	
	für Wohnnutzung	für Büronutzung
1,7 und 15	35	30
2-6, 8-14	30	30

2. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
3. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
4. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
6. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
7. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Die Ergebnisse und Anforderungen an den Schallschutz können in der Schalltechnischen Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan nachgelesen werden.

Mintraching, den _____

Ritt-Frank, 1. Bürgermeisterin
Gemeinde Mintraching
Friedensstraße 2, 93098 Mintraching