

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Saarwiesen" ist gegliedert und wird entsprechend § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) bzw. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

MD	MI
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5	Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

3.0 Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.

Als Bauform sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Gebäude sind als Putzbauten oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Sichtmauerwerk sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung ebenso wie die Fassadengestaltung des zuerst genehmigten bzw. errichteten Gebäudes zu übernehmen sind.
- Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
- Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Putzböschern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Putz- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

Dachdeckungsmaterial: Einheitsloch naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Giebelneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblenden) bestehen. Flachdächer können bekieselt oder begrünt werden.

Dachguben (Dachker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachguben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Glasbausteinflächen sind unzulässig.

Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

Kellergeschosse sind wasserdicht, mit einer sogenannten "weißen Wanne" auszuführen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 11.2 zur Ableitung von Schicht- und Drainwasser wird verwiesen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante der Decke über Kellergeschoss darf nicht mehr als 50cm über der Höhe der Verkehrsfläche auf der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück liegen.

5.2 Dachneigung: Sattel- oder Walmdächer: 28° - 52° Flachdächer: 0° - 7°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Sparren an der Außenseite der Außenwand.

5.4 Max. Traufhöhe Mischgebiet MI 1: 300,50 m d.NN, jedoch taleitig max. 7,00 m über natürlichem Gelände.

6.0 Nebenanlagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Grenzgaragen, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Baugestalt vorgibt. Der Standort ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Auf jeder Bauparzelle ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

6.3 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenplaster, Rasengittersteine, usw.)

6.4 Bei der Erstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaße, Baumstandorte, Grünflächen, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Die Zäune dürfen einschl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20m ausgeführt werden.

Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Straße hin nicht eingefriedet werden. Bei Vorgartentiefen unter 5,0 m zur öffentlichen Straße hin sind die Einfriedungen entsprechend der Hausflucht zurückzunehmen. Als Zaunmaterial ist nicht zulässig: Kunststoff, Doppelstahlmatten, Stacheldraht.

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdauswurf ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

8.1.2 Maßnahmen zur Sicherung schützenswerter Biotopstrukturen - S1 -

Zur Sicherung des Saarwiesenbaches ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 10,00m als private Grünfläche vorzusehen. Hier ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Pflanzen der begünstigten Artenliste anzulegen. Die Flächen sind von sämtlichen Ablagerungen, Anlagen, Aufräumarbeiten, Einfriedungen, Versiegelungen frei zu halten.

8.1.3 Grüngürtel zur Ortsrandbegrenzung, Pflanzgebiet - A1 -

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist entlang der Grundstücksgrenze ein ca. 7m breiter, zweireihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Hochstämmen im Inneren (Abstand von ca. 10 bis 15m) und Sträuchern an den Rändern zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammen ausstellen.

8.1.4 Pufferstreifen Saarwiesenbach - A2 -

Entlang des Saarwiesenbaches ist ein 15m breiter Pufferstreifen zum geplanten Dorfgebiet auf öffentlichen Flächen anzulegen. Entwicklungsziel: fauchtes Extensivgrünland, einzelne Gehölzstrukturen zur Anreicherung der Biotopvielfalt wie im Plan dargestellt.

8.1.5 Baumstreifen zur Biotopvernetzung - A3 -

Zwischen der Entwässerungsmulde auf Parz. Nr. 123 und den Grundstücksgrenzen des Dorfgebietes ist zur Biotopvernetzung ein ca. 5m breiter Streifen als Baumreihe an zu legen. Der Unterbau besteht aus einer artenreichen Mischung sommergrüner Krautarten mit Gräsern, Hochstämme gemäß Pflanzenliste.

8.1.6 Bachrenaturierung Saarwiesenbach - E1 -

Zur Verbesserung der Gewässerstruktur des Saarwiesenbaches wird auf der Parzelle 36 der Gewässerlauf verlegt. Zwischen den Mäandern ist durch Vorlandabrück die Entlastung von Feuchtfeldern zu fördern. Zur weiteren Verbesserung der Gewässerstruktur sind abschnittsweise Steine und Steinblöcke im Uferbereich einzubringen. Es sind einzelne Hochstämme und Gehölzgruppen zu pflanzen, um eine Initialbesiedlung des Gewässers mit den typischen hochbegleitenden Gehölzen zu erreichen. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammen zu stellen und die Ansätze mit einer Artenmischung für extensives Feuchtwiesenland anzulegen.

8.2 Oberflächenweisung und Versickerung (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

8.2.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzanlagen, Stell- und sonstigen Flächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann

Stellplatzanlagen, Garagenzufahrten und Stellflächen für PKWs sowie gewerbliche Verkehrsmittel und Lagerflächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen.

8.2.2 Versiegelung von Flächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht

Lager- und Nutzflächen sowie Stellplatzanlagen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert bzw. auf denen mit diesen Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

8.2.3 Sammlung und Behandlung von stark verschmutzten Oberflächenwasser

Stark verschmutztes Oberflächenwasser von Straßen, Stellplatzanlagen, Lager- und Nutzflächen, auf denen durch die Art des angesiedelten Gewerbes Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht, ist separat zu sammeln und zu behandeln. Über die detaillierte Ausführung ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

8.3.1 Begrünung von Stellplatzanlagen und Stellflächen, generelle Pflanzbindung

- Mischgebiet, private Verkehrsflächen - Stellplätze und Stellplatzanlagen im Mischgebiet sind mit Laubbäumen 1. Ordnung zu begrünen. Für jeweils sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Hochstamm in der Qualität 3xx, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen, wobei darauf zu achten ist, dass die Bäume in gleichmäßigen Abständen gepflanzt werden.

8.3.2 Pflanzbindung für Bäume, -Dorfgebiet und Mischgebiet 2 -

Auf den privaten Grundstücken sind je 30qm Grundstücksfläche Laubbäume erster oder zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, wobei mindestens ein Baum im Straßenbereich stehen muss. Alternativ können Obstbaum-Hochstämme der Pflanzenliste verwendet werden.

8.3.3 Pflanzbindung für Bäume, -Mischgebiet 1 -

Auf den Gewerbegrundstücken ist zusätzlich zu Punkt 3.1 je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum I. oder II. Ordnung laut Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

8.3.4 Gehölzgürtel zur Ortsrandbegrenzung auf Privatgrund, Pflanzgebiet - G1 -

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist entlang der Grundstücksgrenzen im Dorf- und Mischgebiet ein ca. 5m breiter, zweireihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit einem ca. 5% Anteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung (laut Pflanzenliste) im Inneren und Sträuchern (laut Pflanzenliste) an den Rändern zu entwickeln.

9.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Neben-gebäuden unterzubringen.

10.0 Gebäudeheizung

Für die Heizung der Gebäude sind emissionsarme Brennstoffe zu verwenden.

11.0 Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Bodentunde

Auftretende Funde von Bodentatümlern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Es ist mit Hochschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Druckwasser in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Auf Punkt 4.9 - Ausbildung des Kellergeschosses als weiße Wanne - wird hingewiesen. Die Entwässerung wird im Trennsystem ausgeführt. In die offenen Gräben darf nur unverschmutztes Wasser eingeleitet werden.

Die Entwässerung ist bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Die Entwässerung ist zu beschreiben, ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

12.0 Hinweise

12.1 Einsparung von Trinkwasser

Zur Entlastung des Naturhaushaltes und Einsparung von wertvollem Trinkwasser ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Es kann in sinnvoller Weise für die Beregnung von Gartenflächen genutzt werden. Der Bau von Regenwasserzammelbehältern (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Einsparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.

12.2 Minimierung des Energieverbrauches

Zur Einsparung von Energie wird der Bau von Solar- und Niedrigenergiehäusern befürwortet.

12.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Auf unvermeidbare Belästigung durch die Land- und Forstwirtschaft (z.B. Geruchsentwicklung bei Festmist, Gülle oder Pflanzenschutztransporte sowie bei Mähwischmaschinen auch in der Nacht und/oder an Sonn- und Feiertagen) wird hingewiesen.

12.4 Bodengutachten

Ein Baugrundgutachten liegt bislang nicht vor.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Füllschema der Nutzungsschablone			
MI 2	MI 1	MI 0	MI 0
0,4	0,5	0	0
40-52°	0	0	0
Dachneigung		Bauweise	
Bauweise		Bauweise	

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

MD Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO.

MI Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO.

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10/17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,5 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

E+D Zahl der Vollgeschosse E+D - eingeschossig plus Dachgeschoss (Dachgeschoss der nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, dabei bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)

3. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Pflanzenliste :

Die folgende Pflanzenliste enthält standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Großkronige Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	Staubbaum	H. 3xx, 14-16
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H. 3xx, 14-16
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	H. 3xx, 14-16
Quercus robur	Stieleiche	H. 3xx, 14-16
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xx, 14-16

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H. 3xx, 14-16
Carpinus betulus	Heibuche	H. 3xx, 14-16
Prunus avium	Vogelkirsche	H. 3xx, 14-16
Sorbus aucuparia	Elaeagnus	H. 3xx, 14-16
Sorbus domestica	Speierling	H. 3xx, 12-14

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr. 60-100
Cornus sanguinea	Roter Harnwegel	vStr. 60-100
Corylus avellana	Haselnuß	vStr. 60-100
Crataegus laevigata	Zweifelhager Weibdom	vStr. 60-100
Crataegus monogyna	Eingefügter Weibdom	vStr. 60-100
Eucornus europaeus	Pflaumen	vStr. 60-100
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche	vStr. 60-100
Lonicera xylosteum	Schöne	vStr. 60-100
Prunus spinosa	Hundertse	vStr. 60-100
Rosa canina	Salweide	vStr. 60-100
Salix caprea	Wolliger Schneeball	vStr. 60-100
Viburnum lantana		vStr. 60-100
Viburnum opulus		vStr. 60-100

Obstbaumsorten

Folgende Obstbäume können alternativ als Einzelbäume verwendet werden:

Apfel:	Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Jakob Fischer, Baskop, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blenheim, Ontario, Rheinischer Winterapfel
Birne:	Claapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gole Louise
Kirsche:	Hedelfinger, Kornelkirschen, Burlet, Weichsel
Pflaumen und Zwischeng:	Fränkische Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Höhenfestpunkt

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostkante und 0,42 m über Erde - Höhe über NN in Meter: 219,98

Lfd.Nr. 2100, Haus 7 - Gosthaus Steinmetz, 4,17 m über Ostk