

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Wohngebäude:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Par. 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO als "allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude und Anlagen gemäß Par. 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Der Bereich soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht stören, dienen.

2. Art. 6 BayBO (Abstandflächen) ist generell anzuwenden, auch wenn dadurch im Einzelfall die festgesetzten Baugrenzen nicht ausgenutzt werden können.

3. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 3 pro Einzelhaus und maximal 2 pro Doppel- oder Reihenhaushaus festgesetzt.

4. Bei ebenem Gelände ist eine Höhe OKF des Erdgeschosses über zukünftigem Gelände von max. 15 cm zulässig. Bei Baukörpern im geneigten Gelände ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) des Erdgeschosses max. 15 cm über dem zukünftig vorhandenem Gelände an der Bergseite des Gebäudes festzulegen. Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.

In den Bauplänen sind alle geplanten Geländeänderungen darzustellen (natürliches und zukünftiges Gelände).

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig, Krüppelwalme sind nicht zulässig. Kniestöcke sind nur bei einer Bebauung mit Haustyp "A" mit einer Höhe bis zu 0,5 m zulässig. Bei der Bebauung mit Haustyp "B" ist kein Kniestock zulässig.

6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der Abstand von Gauben bzw. Dacheinschnitten zum Ortsgang muss mind. 2,0 m betragen.
- Die Länge von Dacheinschnitten darf max. 1/4 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Fassadenbündige oder vorspringende Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Der First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben.

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

7. Dachüberstände sind giebelseitig max. 0,2 m und traufseitig max. 0,5 m zulässig.

8. Als Haupt-Dacheindeckung für Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonstein in rot zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu decken. Kollektoren und Photovoltaikmodule auf der Dachfläche sind zulässig, sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zu integrieren. Für Dacheinbauten sind neben Ziegel und Betonstein auch Blech (Titanzink, Kupfer) in Stehfalzdeckung, Gründach (extensive Begrünung) und Glas zulässig.

9. Anbauten an Wohngebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Alle Anbauten sind erdgeschossig, höchstens eingeschossig auszuführen, ihre Länge darf 2/3 der Länge der angebauten Fassade des Hauptgebäudes nicht überschreiten und ihre Tiefe max. 2,5 m betragen. Anstelle der erdgeschossigen Anbauten dürfen Balkone mit einer maximalen Länge von 3,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,8 m errichtet werden.

## Garagen und Stellplätze:

10. Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Winkelhaid in der aktuellen Fassung.

11. In der Zufahrt, zwischen Grundstücksgrenze und einem Garagentor, ist ein Stauraum von mind. 5,0 m herzustellen. Sie muss am öffentlichen Bereich anliegen und darf weder durch ein Einfriedungstor, noch durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgeschlossen werden, siehe Par. 2 Abs. 1 u. 2 GaV.

12. Garagen sind mit Flach- oder Satteldach, Carports nur mit Flachdach herzustellen. Bei Garagen mit Satteldach darf der Winkel der Dachneigung nicht größer sein als der des Hauptgebäudes, der Dachfirst darf höchstens 5,0 m über dem Garagenboden liegen. Die Firstrichtung ist dem des Hauptgebäudes anzugleichen. Garagen mit Satteldach welche bei Grenzbebauung direkt neben denen des Nachbars liegen, sind giebelständig zu errichten, für die Nachbargaragen besteht grundsätzlich Anpassungspflicht. Für die Dacheindeckung gelten sinngemäß die gleichen Bestimmungen wie bei Wohngebäuden (siehe Festsetzung Ziff. 8).

## Nebenanlagen:

13. Nebengebäude (Garten- und Gewächshäuser) bis max. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche und max. 3 m Höhe (First) sind außerhalb der Baugrenzen und als Grenzbebauung zulässig, wenn sie erdgeschossig und in Leichtbauweise errichtet werden.

14. Die Errichtung von Stützmauern sind im Baugebiet nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen auszugleichen.

15. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m an der Straßenseite und 1,5 m zur Nachbarseite zulässig. Diese Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht als Maschendrahtzaun ausgebildet werden, zulässig sind z.B. Holzzäune mit senkrechter Lattung, Mauern, Hecken. Entlang des Feldweges am östlichen Rand des Gebietes darf ein grüner Maschendrahtzaun errichtet werden.

16. Mülltonnenstandorte sind baulich oder durch Bepflanzung so auszubilden, dass die Mülltonnen von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

## Entwässerung:

17. Die Kanalanschlüsse werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme von der Gemeinde Winkelhaid passend zu den verbindlichen Baugrenzen bis zur Grenze des anzuschließenden Grundstückes erstellt, Par. 1 Abs. 3 EWS. Jeder Kanalanschluss ist mit einem Revisionschacht auf eigenem Grundstück zu versehen, Par. 9 Abs. 3 EWS.

18. In der Abwassersatzung der Gemeinde Winkelhaid (EWS) ist als maximale Rückstauenebene die Straßenoberkante festgelegt. Sämtliche Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb dieser Rückstauenebene liegen, sind entsprechend DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" gegen Rückstau (z.B. durch Hebeanlagen) zu sichern. Par. 9 Abs. 5 EWS.

19. Grund- oder Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation geleitet werden, Par. 15 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 EWS.

20. Sickerfähigkeit des Baugrundes: da im Bereich des Baugebietes mit deutlich geringeren Durchlässigkeiten bereits in geringen Tiefen zu rechnen ist, kann eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser in den Privatgrundstücken nicht erfolgen.

21. Die Versiegelung der privaten Grundstücke mit befestigten Flächen (Terrassen, Garagenzufahrten, Gartenwege) soll gering gehalten werden. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen bzw. am Rand in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

### **Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitung:**

22. Hochspannungsfreileitung mit beiderseitiger Baubeschränkungszone im Abstand bis 25,0 m zur Leitungsachse. Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone (Zone mit Beschränkung der Bauhöhe) liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit dem Elektrizität-Versorgungsunternehmen, Bayernwerk Netz GmbH (BNG), errichtet werden. Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind der BNG deshalb die einzelnen Bauvorhaben zwecks endgültiger Stellungnahme noch vorzulegen.

23. Hochspannungsmast mit Nahbereich Radius  $r = 20,0$  m. Hier ist das Merkblatt "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" der BNG zu beachten.

24. Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen, Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muss der Aufstellungsort, die Auslegerhöhe und die Auslegerlänge mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

25. Eine Überschreitung der angegebenen Firsthöhen ( $H_{max}$ ) ist nicht zulässig. Nur Schornsteine, Antennen, o.ä. dürfen den First bis höchstens 50 cm überragen. Es kann im Einzelfall genehmigt werden, dass die vorgegebene Bauhöhe ggf. noch geringfügig überschritten werden darf, diese Genehmigung ist wegen der ungleichmäßigen bzw. bogenförmigen Durchhängung des Leiterseils nur möglich, wenn eine genaue Planung des einzelnen Bauvorhabens der BNG vorgelegt und die entgeltliche Bauhöhe mit ihr abgestimmt wird.

26. Bei der Zulassung eines Gewerbes, soweit im allgemeinen Wohngebiet überhaupt möglich, ist im Bereich der Baubeschränkungszone die Abstimmung mit der BNG sowie der baufragten Stelle zum vorbeugenden Brandschutz zwingend erforderlich.

27. Im Leitungsbereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften aufgestellt werden. Die Höhe der Gehölze darf die Firsthöhe der nächstgelegenen Wohngebäude nicht überschreiten.

28. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6.2.1981 Nr. II B 10-9130-388 (MABL.Nr. 4/1981 Seite 90) zu beachten.

### **Immissionsschutz:**

29. Auf Beeinträchtigungen, die aus der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke in Form von Geräusch- oder Geruchsemissionen auftreten können, wird hingewiesen.

30. Östlich des Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m (von Mitte zu Mitte) die Sportanlage des TSV Winkelhaid mit Rasenspielfeld und Tennisplätzen.

31. In der Nähe von Hochspannungsleitungen können aufgrund elektrischer Entladungen an der Oberfläche der Leiterseile Lärmimmissionen (Knistern oder Prasseln) auftreten.

Weitere Informationen über mögliche Immissionen und Gesundheitsgefahren bei Wohnen in der Nähe von Hochspannungsleitungen gibt ein schriftlicher baubiologischer Vortrag, Interessierte können sich an die Gemeinde Winkelhaid wenden.

### **Grünordnung:**

32. Bepflanzungen mit Bäumen und einheimischen Sträuchern sollen generell durchgeführt werden. In jedem Garten ist mind. ein heimischer klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Baumart und Standort sind variabel, die Festsetzungen unter Ziff. 27 sind zu beachten.

33. Auf privatem Grund ist das Gelände dem der öffentlichen Straßen und Wege anzugleichen. Kleinere Auffüllungen für Terrassen sind bis max. Oberkante Fertigfußboden zulässig. Kleinere Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses oder ein gleichmäßiger Geländeabtrag zur Höhengewinnung unter der Hochspannungsleitung ist ebenfalls zulässig.

34. Im Terrassenbereich von Doppel- und Reihenhäusern können zur seitlichen Abgrenzung begrünte Rankkonstruktionen (Holz- oder Metallkonstruktionen) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m errichtet werden.

35. Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m, insbesondere Garagenwände, sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Rankkonstruktionen aus Holz oder Metall sind zulässig.

36. Die extensive Dachbegrünung von Flachdachgaragen ist erwünscht.

### **Sonstiges:**

37. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für die Trinkwasserinstallation - zu beachten.

38. Die allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz entsprechend Art. 15 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

39. Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Bebauungsplangebiet frühgeschichtliche unterirdische Denkmäler befinden. Aufgrund der Bedeutung für Wissenschaft und Denkmalpflege ist bei Erdarbeiten entsprechende Aufmerksamkeit und Sorgfalt walten zu lassen und bei auftretenden Funden Meldung zu erstatten.

### **Allgemeiner Hinweis zum Baugrund**

Für den Bebauungsplan Nr. 10 wurde zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrundes eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aus dem Ergebnis der Bohrungen lassen sich auch allgemeine Schlüsse über die Beschaffenheit des Baugrundes und eventuell notwendige Maßnahmen für die Ausführung des Kellers ziehen, die hiermit dem Bauwilligen weitergegeben werden.

Nach dem Ergebnis der Bohrungen setzt sich der Baugrund aus Sanden wechselnder Kornzusammensetzung mit unterschiedlichem Feinkornanteil und Schluffeinlagerungen zusammen, die nach der Tiefe ab 1,10 m, bzw. 2,70 m in Sandstein/Sandsteinauffels übergehen. Aufgrund der hohen Lagerungsdichte sind die schluffig/tonigen Sande gering wasserdurchlässig. Der Sandstein/ Sandsteinauffels ist nahezu wasserundurchlässig und gilt als Wasserstauer. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht festgestellt, jedoch kommt es auf den wasserundurchlässigen Bodenschichten zeitweise zu Andrang von Schichtenwasser.