

## 4. Festsetzungen durch Text

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

#### 4.2.2 Grundflächenzahl

WA: Grundflächenzahl 0,3

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

#### 4.2.3 Maximale Wandhöhe

Es wird eine maximale Wandhöhe von 4,80 m festgesetzt.

Als Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **4.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

### **4.4 Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung**

Die Längsachse der Gebäude ist parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen anzuordnen.

Abweichungen von bis zu 5° von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig.

### **4.5 Garagen und Nebengebäude / Stellplätze**

4.5.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

4.5.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dacheindeckung wie bei den Hauptgebäuden und einer Dachneigung zwischen 28° und 40° vorgeschrieben.

4.5.3 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Wasserdurchlässige Pflasterbeläge sind zulässig.

4.5.4 Garagen und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung zusammengebaut werden. Soweit sie die Gesamtlänge von 10 m nicht überschreiten, müssen sie im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Dem Straßenraum zugewandte Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

4.5.5 Sonstige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen, der Grenzen für Garagen und Nebenanlagen sowie auf den privaten Grünflächen zulässig.

4.5.6 Für freistehende Garagen und Nebengebäude wird eine maximale Wandhöhe von 3,50m festgesetzt. Als Wandhöhe wird definiert das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 4.6 Gestaltung der Gebäude

### 4.6.1 Gebäudeproportionen

Die Hauslänge der Hauptgebäude muss mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ausgebildet sein.

### 4.6.2 Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° bis 40° zulässig.

Bei einem Kniestock bis 0,75 m wird die zulässige Dachneigung auf 35° bis 40° beschränkt.

Bei einem Kniestock ab 0,75 m wird die zulässige Dachneigung auf 28° bis 35° beschränkt.

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe einzudecken. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

Bei der Gestaltung von Gauben sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig
- Der Firstpunkt der Gaube ist mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.
- Pro Dachfläche darf nur eine Gaube errichtet werden. Ausnahmsweise kann auch eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet.
- Die Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1/4 der Längsseite des Daches einhalten.
- Dachausschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 30° maximal 1,50 m betragen.

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 31° bis 40° maximal 1,20 m betragen.

Bei Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von maximal 1,00 m zulässig.

### 4.6.3 Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden zulässig. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

#### 4.7 Straßenraumgestaltung, Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune aus senkrechten Latten und ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,00 m über der Verkehrsfläche zulässig.

Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze dürfen zur Straßenseite nicht eingefriedet werden.

#### 4.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Eine Veränderung der Geländeoberfläche im Bereich der am Ortsrand festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

An den Lichtschächten der Kellergeschosse sind Abgrabungen von höchstens 1/3 Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, dabei darf bis max. 1,20 m über Oberkante Fertigfußboden Kellergeschoss abgegraben werden. Sonstige Abgrabungen auf den Grundstücken sind unzulässig.

#### 4.9 Grünordnung, Freiflächen

##### 4.9.1 Pflanzgebot

Es bestehen Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen und Baumstandorten.

Dabei sind geringfügige Abweichungen bis zu 2 m von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

##### 4.9.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist pro 5 m<sup>2</sup> privater Grünfläche mindestens ein einheimischer, standorttypischer Strauch zu pflanzen. In der Pflanzliste unter 5.6 der Hinweise zum Bebauungsplan sind die zu verwendenden Gehölze aufgeführt.

Die festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen.

Pflanzgüte:

Hochstämme, Halbstämme oder Stammbüsche, mindestens 2 x verpflanz. Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, muss 0,14 m betragen.

4.9.3 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.

**4.10 Regenwasserversickerung**

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vor Ort flächig zu versickern oder bei ungeeigneten Untergrundverhältnissen in ausreichend großen, privaten Sickerschächten zu sammeln und mit einem Überlauf an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

**4.11 Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

**4.12 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegt max. 40 cm über der fertigen Straße. Das Höhenmaß wird in der Mitte des Hauptgebäudes genommen.

Das Maß wird nach dem gültigen Höhenplan der Gemeinde für das Baugebiet „An der Erbenschwanger Straße“ festgelegt.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Archäologische Bodenfunde**

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

### **5.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Errichtung von tiefen Sickerschächten (tiefer als 5 m unter Geländeoberkante) nicht erlaubnisfrei ist und nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigt werden kann. Ein Notüberlauf in vorhandene Tagwasserkanäle ist möglich.

### **5.3 Regenwassernutzung**

Eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung, die Waschmaschine und die Gartenbewässerung wird empfohlen.

### **5.4 Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser**

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

### **5.5 Bodenschutz / Veränderungen der Geländeoberfläche**

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Veränderungen der Geländeoberfläche sollen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche sollte weitestgehend erhalten bleiben.

## 5.6 Anpflanzung von Bäumen / Gartengestaltung

Die Pflanzung von mindestens einem einheimischen Großgehölz je Grundstück wird empfohlen.

Bei der Gartengestaltung sollten neben Obstbäumen einheimische oder den einheimischen ähnliche Bäume und Sträucher verwendet werden.

Die für die Gartengestaltung vorgesehenen Gehölze sollten aus folgenden Arten ausgewählt werden:

### Bäume

#### Obstgehölze

Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Eiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Walnuß	

### Sträucher

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina	(Gemeine Hecken-Rose)
Rosa pendulina	(Alpenrose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
Viburnum lantana	(Gemeiner Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)



## 5.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sollten Mauern/Stützmauern, Sockel und blickdichte Schnitthecken nicht verwendet werden.

## 5.8 Stauraum

Vom öffentlichen Straßenraum sollen Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Dies gilt nicht für offene Carports.

## 5.9 Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung haben die Grundstücksbesitzer, -erwerber und –bewohner die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) zu dulden.

## Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 07.10.2003

  
.....  
(Peter Kern, Architekt)  


**Architekturbüro Kern**  
Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhausen  
Tel.: 08333/9217-0  
Fax: 08333/9217-20