

4. Festsetzungen durch Text

4.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes MI₁ ist mit Ausnahme von Wohngebäuden eine Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig. Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber kann zugelassen werden, wenn sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Innerhalb des Mischgebietes MI₂ sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Innerhalb des Mischgebietes MI₃ sind ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude zulässig. Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Geschößzahlen und Grundflächenzahlen. Im Mischgebiet MI₂ beträgt die höchstzulässige Grundfläche, wie sie gemäß § 19 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ermitteln ist, 250 qm.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 findet im Mischgebiet MI₂ keine Anwendung.

4.3. Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise sind bauliche Erweiterungen der Mehrzweckhalle ohne Grenzabstand direkt an den vorhandenen Gebäudebestand anzufügen.

4.4. Stellung der baulichen Anlagen

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

4.5. Garagen und Nebengebäude / Stellplätze

4.5.1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt nicht für offene Carports.

4.5.2. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.

4.5.3. Die Garagenvorplätze sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

4.5.4. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

4.5.5. Garagen und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung zusammengebaut werden. Soweit sie eine 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.

4.6. Gestaltung der Gebäude

4.6.1. Gebäudeproportion

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

4.6.2. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Innerhalb der Gebiete mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze (II) sowie mit zwei Vollgeschossen zwingend (II) ist eine Dachneigung von 22 ° - 26 ° und innerhalb der Gebiete mit einem Vollgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß (I + D) ist eine Dachneigung von 35 ° - 40 ° zulässig.

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.
- Negative Dachausschnitte sind unzulässig.

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 22 ° - 26 ° maximal 1,60 m und bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35 ° und 40 ° maximal 1,20 m betragen. Bei Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von maximal 1,0 m zulässig.

4.6.3. Kniestock

Der Kniestock darf bei der Einzelhausbebauung I + D nicht über 0,75 m hoch ausgebildet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sowie bei Gebäuden, bei denen das Dach über dem 2. Vollgeschoß liegt, sind Kniestöcke unzulässig.

Als Maß für den Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

4.6.4. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist max. 0,20 m über das geplante Straßenniveau zu legen.

4.6.5. 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 Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune aus senkrechten Latten, mit einer Höhe von 1,00 m über der Verkehrsfläche zulässig. Mauern und Sockel sind unzulässig. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten in einer Höhe von 1,00 m über fertigem Gelände zulässig. Stützmauern, Sockel und Formhecken sind unzulässig.

Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze dürfen ebenso wie die in der Planzeichnung bezeichneten Vorgartenbereiche und private Grünflächen am Ortsrand nicht eingefriedet werden.

4.8. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

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.

Abgrabungen sind unzulässig.

4.9. **Sichtdreiecke**

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen u.s.w. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizualten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Im Annäherungssichtbereich, 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig.

4.10. **Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.11. **Landschaftspflege und Ortsbild**

4.11.1. Bodenversiegelung

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

4.11.2. Bepflanzung

Bei der Gartengestaltung sind neben heimischen Obstbäumen einheimische oder den einheimischen ähnliche Bäume und Sträucher verwenden. Sie müssen in der auf die Bezugsfertigkeit bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf den privaten Grünflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Sie sind aus den folgenden Arten auszuwählen:

a) Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Eiche
Salix caprea	Salweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

b) Sträucher:

Obstgehölze	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Hecken-Rose
Rosa pendulina	Alpenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzgüte: Hochstämme oder Stammbüsche, mindestens 2 x verpflanzt. Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Nadelgehölze und Schnitthecken sind unzulässig. Die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden ist unzulässig.

4.12. Immissionsschutz

Im Mischgebiet MI₁ hat die Grundrißorientierung von Wohnräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern zu den von der Mehrzweckhalle abgewandten Fassaden zu erfolgen.

Im nördlich der Mehrzweckhalle gelegenen Mischgebiet MI₂ sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten oder Norden hin zu orientieren.

Die sich nordöstlich an die Mehrzweckhalle anschließende Wertstoffsammelstelle ist mit einer mindestens 2 m hohen Schallschutzwand zu versehen. Die Container sind in deren Abschirmbereich aufzustellen.

5. Textliche Hinweise

5.1 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 Regenwassernutzung und Versickerung

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. Der Überlauf ist der Kanalisation zuzuführen. Eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.

5.3 Gartengestaltung

Die für die Gartengestaltung vorgesehenen Gehölze sind aus folgenden Arten auszuwählen:

- a) Bäume
 - Obstgehölze
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Quercus robur (Eiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tiliaplathyphyllos (Sommerlinde)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Walnuß, Hochstamm

- b) Sträucher
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Syringa vulgaris in Sorten (Flieder)
 - Viburnum lantana (gem. Schneeball)

5.4 Bei der Teilung von Grundstücken ist im Bereich MI₁ eine Herausteilung von Wohngebäuden aus den Baugrundstücken unzulässig.

5.5. Immissionsschutz

Der Betrieb der Mehrzweckhalle ist bezüglich der Nutzung durch Sportvereine auf eine Belegungszeit bis 22.00 Uhr zu begrenzen. Die Anzahl der Nutzungstage für öffentliche Veranstaltungen oder private Feiern ist entsprechend der jeweils gültigen Fassung der "Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" zu begrenzen.

Sämtliche Fenster und Türen der Mehrzweckhalle sind bei lärmintensiven Nutzungen geschlossen zu halten.

Im M1₁ ist die Betriebszeit von Gewerbebetrieben auf die Tagzeit (gem. Randnummer 149 der Vollzugsbekanntmachung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 16.03.1991 in der Neufassung vom 22.12.1996) zu begrenzen. Für gewerbliche Betriebe, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, daß die in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte in der Summe aller Anlagen an keinem Immissionsort überschritten werden.