

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 Haustypen:
Es sind nur Einfamilienhäuser zulässig.
Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.1.2 GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: max. 0,4

1.1.3 GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: max. 0,8

1.1.4 Wand- und Firsthöhen
WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern
gemäß Planeintrag

Die Wandhöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (sh. Ziffer II.5.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flächdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) gleichzusetzen.

FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (sh. Ziffer II.5.2) bis zum First.

Garagen und Nebengebäude:
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 4,5 m,
maximal zulässige Firsthöhe: 5,0 m;

Die Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (sh. Ziffer II.5.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m
seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

1.3 Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2a und 3 BauGB, Art. 6 BayBO)
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der derzeit gültigen Fassung mit folgender Ausnahme: Der Grenzabstand der südlich der privaten Straße gelegenen Baugrundstücke darf nur zur privaten Erschließungsstraße hin auf 2,0 m verringert werden unter Einhaltung der in der BayBO angegebenen Abstandsflächen für Gebäude. Dabei ist die private Erschließungsstraße wie eine öffentliche Verkehrsfläche zu behandeln.

- 1.4 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
 - Terrasse, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche von max. 50 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 5,0 m,
 - Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 75 m³,
 - Stellplätze.
- Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind Garagen und Carports mit Nebenräumen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 2.1 zulässig.

- 1.5 Dächer
(§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)
Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 90 % der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen. Die Substratschicht ist in einer Mindestdicke von 6 cm einzubringen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|---|------------|-----------|----------|----------|-------------------|--------|
| 2.1 | Dachform und Dachneigung | <p>Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Satteldach</td> <td style="text-align: right;">18° - 32°</td> </tr> <tr> <td>Pultdach</td> <td style="text-align: right;">5° - 12°</td> </tr> <tr> <td>Flachdach begrünt</td> <td style="text-align: right;">bis 5°</td> </tr> </table> | Satteldach | 18° - 32° | Pultdach | 5° - 12° | Flachdach begrünt | bis 5° |
| Satteldach | 18° - 32° | | | | | | | |
| Pultdach | 5° - 12° | | | | | | | |
| Flachdach begrünt | bis 5° | | | | | | | |
| 2.2 | Dachdeckung | <p>Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren. Nur auf Flachdächern ist eine Aufständigung bis maximal 35° zulässig.</p> | | | | | | |
| 2.3 | Dachgauben | <p>Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m.
Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.</p> | | | | | | |

- 2.4 Fassaden-
gestaltung zulässig sind Putzflächen, weiß oder pastellfarben und Holzverkleidungen, naturbelassen oder in einer braunen Holzfarbe gestrichen oder lasiert.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Die Garagen auf den Baugrundstücken südlich der privaten Erschließungsstraße sind jeweils westlich der Hauptgebäude zu bauen.
- 3.2 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III.2.0.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur privaten Erschließungsstraße vorzusehen.
- 4.2 Pro Wohneinheit sind mind. 2,0 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Art: Zum privaten Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- 5.2 Höhe: max. 1,60 m ab OK fertiges Gelände
- 5.3 Abstände: Die Zaunanlage ist von den privaten und öffentlichen Erschließungsflächen mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
- 5.4 Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe bis max. 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
- 6.2 Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Sockelmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- 6.3 Geländeänderungen und Stützmauern dürfen, vorbehaltlich einvernehmlicher Regelungen zwischen den Grundstücksnachbarn, nur bis zu einem Abstand von 1 Meter zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers wird über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen, das nicht im Bau- gebiet selbst versickert werden kann, ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 90% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher autochthoner Samenmischung auszuführen. Die Substratschicht ist in einer Mindestdicke von 6 cm einzubringen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

8.0 TRINKWASSER

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Zur Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz muss jeder Bauherr für sein Baugrundstück eine eigene Haus-Druckerhöhungsanlage erstellen.