

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(gem. §4 BauNVO)



### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.**

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximale zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt!

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA )

Zahl der zulässigen Vollgeschoße	maximal 2
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,7
Grundflächenzahl	GRZ 0,4

**Firstrichtung:** Bei Satteldächern ist die Firstrichtung immer in Längsrichtung der Gebäude zu führen.

### 3.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1 Grundstücksfläche bei WA  $F = \text{mind. } 400 \text{ m}^2$

### 4.0 BAUGESTALTUNG

Dachform	Satteldach
Dachneigung	21°-28°
Dachdeckung	Pfannen, Falzziegel
Dachfarbe	Ziegelrot

Nur bei Garagen, Carports und untergeordneten Bauteilen wie Anbauten, Verbindungsbauten etc. zulässig:

Flach geneigte Dächer 0-5°  
mit extensiver Begrünung  
(Gründach)

Dachgauben zulässig ab 28° Dachneigung  
Je Dachfläche max. 2 Gauben,  
mind. 3.50m vom Ortaana entfernt

B – PLAN

„Schädlerberg“

DECKBLATT  
NR. 17

PLANFASSUNG

20.03.2018

mit einem Mindestabstand von  
1,50m zwischen den Gauben.  
Größe der Dachgauben max. 2m<sup>2</sup>  
Ansichtsfläche

BLATT: 11

Dachüberstand                      Ortgang mind. 0,50m  
  
    Traufe mind. 0,50m

**Wandhöhe** (traufseitig)      max. **6,50** m

**Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom  
geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der  
Außenwand mit der Dachhaut.**



B – PLAN

„Schädberg“

DECKBLATT  
NR. 17

#### 4.1. Gliederung der Baukörper

Das Hauptgebäude soll aus gestalterisch- historischen  
Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3 : 1,0  
( Längsseite : Giebelseite ) haben.

PLANFASSUNG

20.03.2018

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren  
Gebäudedrittel zugelassen. Max Breite 33% der Gebäudelänge.  
Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00m über der Traufe  
des Hauptdaches liegen.

Die Firsthöhe der Quergiebel muss mind. 1,00m unter der Firsthöhe  
des Hauptdaches liegen.

Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des  
Hauptbaukörpers zu wählen.

## 5.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende  
Möglichkeiten zulässig:

Angleichen der Dachform und Dachneigung  
an das Hauptgebäude, oder

Flach geneigtes Dach (0-5°) mit extensiver  
Begrünung (Gründach)

Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Höhe, Dachform  
und Dachdeckung erhalten. Zusammengebaute Garagen sollen  
weitgehend als ein Gebäude in Erscheinung treten.

## 6.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von  
Mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen  
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin  
nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen  
Belägen auszubilden. Asphaltdecken sind unzulässig.

## 7.0 EINFRIEDUNG

BLATT: 12

Zäune und Mauern sind unzulässig.

## 8.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen Oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.



B – PLAN

„Schädlerberg“

DECKBLATT  
NR. 17

## 9.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 9.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung ( Geländemodellierungen ) sind bis zu einer Höhe von max. **1,00 m** ab Urgelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn). An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.
- 9.2 Die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von **1,00 m** ( gemessen ab Urgelände ) ist zulässig.
- 9.3 Die Ausbildung von Böschungen ist mit einer max. Geländeneigung von 1 : 2 zulässig.

PLANFASSUNG

20.03.2018

## 10.0 GRÜNORDNUNG

10.1 Auf **Flurstück 251** ist ein **Waldumbau** unmittelbar nach Rodung vorzunehmen.

- a) Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von 25m zu Baugrenzen nicht zulässig und zu fällen.
- b) Entlang des Waldbestandes Flur 250 ist auf Flurstück 251 ein 10 m breiter Waldmantel aus folgenden Baum- und Straucharten zu entwickeln:  
(Vorhandene Gehölze im Bestand sind zu erhalten)

Zu erhaltende Bäume I. Ordnung, keine Neupflanzung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fagus sylvatica - Buche

Quercus robur	- Stiel-Eiche
Ulmus glabra	- Berg-Ulme
Pinus sylvestris	- Kiefer
Abies alba	- Tanne

BLATT: 13

Bäume II. Ordnung entlang der Flurgrenze:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betulus pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde



B – PLAN

„Schädlberg“

DECKBLATT  
NR. 17

Sträucher im wilden Verband:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

PLANFASSUNG

20.03.2018

- c) Entlang des Quellbereichs und Gewässers im Stierloch (Flur 263/3) ist auf Flurstück 251 ein 10 m breites Ufergehölz aus folgenden Baum- und Straucharten zu entwickeln:  
(Vorhandene Gehölze im Bestand sind zu erhalten)

Zu pflanzende Bäume I. Ordnung:

**Alnus glutinosa** - **Schwarzerle**

Beimischung:

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Ulmus glabra	- Berg-Ulme

Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide

Sträucher im wilden Verband:

Corylus avellana	- Hasel
Frangula alnus	- Faulbaum
Salix spec.	- Weiden
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

- 10.2 Auf **Flurstück 224/1** sind **3 Solitäräume** zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm oder einheimische Laubbäume wie Linde oder Eiche.

BLATT: 14

## 11.0 TEXTLICHE HINWEISE

- 11.1 Nutzung von Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, Gartenteichen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine...) zugeführt werden.

- 11.2 Heizung:

Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik eingebaut werden. (Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, ect.)



B – PLAN

„Schädliberg“

**DECKBLATT  
NR. 17**

PLANFASSUNG

20.03.2018