

C. Festsetzungen durch Text

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Das gesamte Baugebiet wird nach Paragraph 9 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Paragraph 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.
2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2

Mass der baulichen Nutzung

1. Als Mass der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und als Höchstgrenze.
2. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Paragraph 19 Abs. 4 nicht zulässig.
Das Bauland ist generell begrenzt von bestehenden bzw. vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen oder Strassenbegrenzungslinien. Diesen derart begrenzten Flächen ist die GRZ zugrunde zu legen.
3. Die im Plan festgesetzten talseitigen Wandhöhen (zB WH-T = 8,50) dürfen nicht überschritten werden. Die Wandhöhe ist das Mass von Geländeanschluß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche. Die Wandhöhe ist in m angegeben.

§ 3

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1. Baugrenzen
Ein Vortreten von unbedeutenden Gebäudeteilen (z.B. Balkone) sind nach Art. 6 BayBO Abs. 2a bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
2. Abstandsflächen
Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind Art. 6 und 7 BayBO auf den Bebauungsplan anzuwenden.
3. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Paragraph 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Nebengebäude für Sammelmülltonnen, Gartengerätehäuschen, Terrassen und gedeckte Freisitze, unzulässig.
Die genannten zulässigen Nebengebäude sind bei den zul. GRZ/GFZ auszunehmen.
4. Anordnung der Gebäude im Fallbereich von Bäumen
Die Gebäude im Fallbereich von Bäumen sind so zu errichten, dass eine Gefährdung der Bewohner durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist auf eine entsprechende statische Ausbildung von Dach und Gebäude sowie auf geeignete Maßnahmen gegen in das Gebäude eindringende Äste zu achten.

Im Regelfall ist dazu die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig.

§ 4

Äussere Gestaltung der Gebäude

1. Hauptbaukörper sind entsprechend der Hauptfirstrichtung als langgestreckte Rechtecke auszubilden. Auskragende Bauteile (Dachüberstand, Balkone) sind umlaufend zulässig. Das Verhältnis der Gebäudelängsseite zur Gebäudeschmalseite muß mind. 1,3 zu 1,0 betragen. Untergeordnete An- und Vorbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Vorspringende Wintergärten und Erker sind bis zu einer Breite von 4 m bei einer maximalen Tiefe von 4 m zulässig. Die Vorsprünge dürfen die Baugrenze bei Einhaltung der Abstandsflächen überschreiten.
2. Bei einer Bebauung mit E + DG ist ein Kniestock mit der max. Höhe von 1,20m zwischen Oberkante Fertigfußboden und Oberkante Fußpfette zulässig
3. Dachüberstände sind an Giebel und Traufe bis 120 cm über die Außenwand zulässig.
4. Dacheindeckungen in sind in ziegelrot auszuführen.
5. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.
6. Beträgt der Höhenunterschied des natürlichen Gelänes auf die Haustiefe mehr als 1,50m, so ist das Untergeschoß als talseits sichtnares Hanggeschoß auszubilden.

§ 5

Dächer

1. Als Dachneigung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte. Dachneigung 28° bis 32°
2. Dachgauben sind bei Dachneigungen von mind. 30° zulässig. Sie sind als giebelständige Gauben auszubilden und im inneren, mittlerem Drittel der Dachfläche anzuordnen. Die Ansichtsfläche darf 2,50m² nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben zueinander muß mindesten 2,00m betragen.
3. Die Dachneigung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich, des als Ergänzung dargestellten Bereiches im Bebauungsplan, beträgt 20° bis 23°. Die maximale Höhe des Kniestockes in diesem Bereich wird auf 1,60m festgesetzt. Im übrigen gelten die planerischen und textlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes "Hochfelder" gemäß Deckblatt Nr.: 07 in der Fassung vom 13.Juli 2000.

§ 6

Stellplätze

1. PKW-Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten Grünflächen nicht berühren - auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7

Freiflächengestaltung und Grünflächen

1. Festsetzungen für Pflanzungen

- a) Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist folgende Baumart zu verwenden:

T = *Tilia cordata* - Winterlinde

Pflanzgrösse: Hst. 3xv., Stu 18-20

- b) Für die festgesetzten Strauchpflanzungen gemäss A 7.3 sind folgende Straucharten zu verwenden:

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rosa canina- Hundsrose

Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Pflanzgrösse: Sträucher 2xv., 100-150

2. Festsetzungen für Freiflächen

- a) Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. gekennzeichnete Bäume sind zu verpflanzen.
- b) Der vorhandene Strauchbestand ist gemäss Eintragung im Plan zu erhalten.

3. Sonstige textliche Festsetzungen

Stellplätze

Die ausgewiesenen Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen

4. Pflanzfrist

vorgeschriebene Pflanzungen müssen 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

4. Pflanzfrist

vorgeschriebene Pflanzungen müssen 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

5. Gehölzbestandsliste

(vollständige Erfassung siehe Bestandsplan)

- 1** BIRKE
- 2** KIRSCHEN
- 3** BIRNE
- 4** ESCHE
- 5** ESPE
- 6** BUCHE
- 7** LÄRCHEN
- 8** FICHTE
- 9** WEIDE
- 10** ERLE
- 11** AHORN
- 12** AKAZIE
- 13** WEIDE
- 14** HOLUNDER
- 15** LINDE
- 16** KIEFER