

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Wohnbauflächen:

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Gemischte Bauflächen:

1.2.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig gemäß § 6 BauNVO Abs. 1 sowie Abs. 2 Ziffer 1-4.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

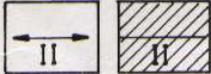
	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	0,4	0,8 bei U+II+D 1,0
MI	0,4	0,8

2.1 Gebäude:

Zahl der Vollgeschosse

Geplante und bestehende Gebäude mit eingetragener Geschoßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

 als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß
und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

 als Höchstgrenze
2 Vollgeschosse

 als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

 als Höchstgrenze Untergeschoß
und 1 Vollgeschoß

 als Höchstgrenze Untergeschoß, 1 Vollgeschoß
und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

 als Höchstgrenze Untergeschoß
und 2 Vollgeschosse

 als Höchstgrenze Untergeschoß, 2 Vollgeschosse
und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoß, 1 Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (U+I+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche Anlagen

- für geplante und bestehende Wohngebäude -

Dachform:	Satteldach	
Dachneigung:	bei I+D	24 bis 32°
	bei II	20 bis 28°
	bei II+D	24 bis 32°
	bei U+I	20 bis 28°
	bei U+I+D	24 bis 32°
	bei U+II	20 bis 28°
	bei U+II+D	24 bis 32°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber, naturrot	
Dachgaupen:	bei I+D, II+D, U+I+D und U+II+D zulässig ab 28°; Giebel- oder Schleppgaupen, max. 2 Gaupen pro Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 1,135 x 1,26 m. Aneinandergereihte Dachgaupen, Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachfläche sind unzulässig. Die Anordnung von Dachgaupen ist auf das mittlere Drittel der Dachfläche zu beschränken. bei II, U+I und U+II unzulässig.	
Ortgang:	max. 1,20 m	
Traufe:	max. 1,20 m Bei überdachten Balkonen und Terrassenbereichen max. 2,0 m.	
Kniestock:	bei I+D, II+D und U+I+D max. 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand; bei II, U+I, U+II und U+II+D unzulässig; zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m.	
Wandhöhe:	bei I+D max. 4,80 m ab Geländeoberfläche bei II max. 6,20 m ab Geländeoberfläche bei II+D max. 6,80 m ab Geländeoberfläche bei U+I max. 6,20 m ab Geländeoberfläche bei U+I+D max. 6,80 m ab Geländeoberfläche bei U+II max. 8,70 m ab Geländeoberfläche bei U+II+D max. 9,20 m ab Geländeoberfläche Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.	
Sockelhöhe:	a) über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 0,30 m b) zum Gartengrundstück max. 0,50 m ab fertigem Gelände	
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis darf 1 : 1,20 (Breite : Länge) nicht überschreiten.	

Materialverwendung

Fassade - Scheibenputz, Rieselputz, Verkleidungen nur in Holz

Fenster - Holz, Kunststoff

Türen - Holz

Tore - Holz bzw. Holzfüllung

Farbgebung

Putzflächen - weiß bzw. erdfarben, gebroche Töne.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt.

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 Garagen und Nebengebäude:

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Garagen und Nebengebäude an Grundstücksgrenzen dürfen eine Länge von max. 8,0 m nicht überschreiten.
Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m,
gemessen von OK-Garagenzufahrt bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude (14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einfahrten sind nur über die vorgesehenen Grundstückszufahrten vorzunehmen.
- 2.2.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 2.2.4 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
- 2.2.5 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Vorbauten, Vordächer) können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und Art. 7 Abs. 5 BayBO.

2.4 Firstrichtung:

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (WE):

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit max. 3 WE festgesetzt.

2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke:

WA: Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 650 qm
MI: entfällt

2.7 Freiflächengestaltung:

Für geplante Baumaßnahmen mit mehr als 2 WE ist dem Bauantrag ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

2.8 Alternative Energienutzung:

Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.9 Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 22 BauGB):

- Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 Gemeindefestsetzung) -

Im Bebauungsplan unterliegen die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz)
 2. Wohnungserbbaurechten oder Teilbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz)
 3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz)
- dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

2.10 Gestaltung des Geländes:

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

2.11 Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,0 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente dürfen 0,10 m über OK Gelände nicht überschreiten. Die seitlichen Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken).

Einfriedungen, die entlang öffentlicher Straßen oder Wege errichtet werden, sind vom Fahrbahnrand mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Bei Lückenschließung ist die Einfriedung den benachbarten anzupassen. Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist einzuhalten.

Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen auf Stützmauern sind unzulässig bzw. mindestens 1,0 m von der Stützmauer zurückzusetzen.

Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden.

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und die Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Andere Ausführungsarten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und im Baugesuch durch Schnitt und Ansichtszeichnung darzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1 0 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

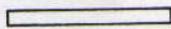
3.3  Baugrenze:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

4.1  Kapelle

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2  Gehweg

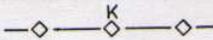
6.3  Straßenbegrenzungslinie

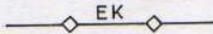
6.4  öffentliche Parkflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:

7.1  bestehende Trafostation

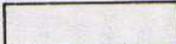
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1  bestehender Kanal

8.2  bestehendes 20-KV-Erdkabel

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1  öffentliche Grünfläche,
Straßenbegleitgrün

9.2  private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- Integrierter Grünordnungsplan -

13.1 Pflanzgebote:

In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken sowie als Straßenbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1 - 3 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.

Je Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

Auf den nicht bebauten innerbereichlichen Grundstücksflächen sollen Baumgruppen oder Strauchgruppen aus den Pflanzlisten 1 - 3 angelegt werden.

Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sind die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher aus Liste 1 und 2 von den jeweiligen Eigentümern auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu pflanzen.

Bei Anpflanzungen von Sträuchern auf den innerbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus Liste 4 zu verwenden.

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.