

## **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN**

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl, GRZ = 0,6

zulässige Geschossflächenzahl, GFZ = 1,2

### 1.3 BAUWEISE

*offene Bauweise*

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 550 m<sup>2</sup> (geplante Baugrundstücke)

### 1.5 Firstrichtung

*siehe Planzeichnung und planliche Festsetzungen*

### 1.6 GEBÄUDEGESTALTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§12, 14, 22 und 23 BauNVO)

1.6.1 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.3.4 (E+ II) und 2.3.5 (E + I + (U))

#### **DACHFORM, FIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG UND QUERGIEBEL**

*Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Bei dem Baukörper ist auf eine gerichtet Form hinzuwirken, deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft. Die Dachneigung des Haupt- und Nebengebäudes bei einheitlicher Bauweise beträgt zwischen 12° - 33°.*

*Je Gebäudelängsseite ist ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Die maximale Breite beträgt ein Drittel der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,0m über der Traufe des Hauptdaches liegen.*

#### **DACHDECKUNG UND - AUFBAUTEN**

*Es sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Blecheindeckungen sind analog zu den genannten Farben erlaubt.*

*Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst eng an das Dach anliegend herzustellen, d.h. solche Anlagen dürfen auf geneigten Dächern max. 30cm über der Dachdeckung liegen.*

#### **DACHGAUBEN**

*Dachgauben ist nur mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Je Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt. Diese sind von voneinander mindestens 1,5m (Abstand zwischen den Gauben) und vom Ortgang mind. 3,5m entfernt. Die Größe der Dachgauben beträgt max. 2,5m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.*

#### **KNIESTOCK**

*Fensterlose Kniestöcke sind bei "E+ I" maximal bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, gemessen an der Außenwand von der OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren. Ansonsten sind Kniestöcke bis 1,20m erlaubt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhen ist zu beachten und darf nicht mit den Kniestöcken überschritten werden.*

#### **DACHÜBERSTAND**

*Bei Ortgang und Traufe ist ein Überstand von mind. 0,3m bis max. 1,5m einzuhalten.*

## FASSADENGESTALTUNG

Zur Gestaltung der Wand- und Fassadenflächen sind sämtliche Baustoffe zulässig. Grelle, glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Es sind weiße, holz- oder erdfarbene Farbtöne zu verwenden.

1.6.2 entfällt

1.6.3 entfällt

## 1.6.4 GESTALTUNG VON GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

*Dachform, Grundfläche und Wandhöhe*

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und flach geneigte Dächer (0-5°) mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,5m zulässig. Bei Satteldächer für Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Grundfläche einer Garage darf außerhalb der Baugrenzen maximal 50m<sup>2</sup> betragen. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straßen hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenplaster, Rasengittersteine u.a.).

1.6.5 entfällt (siehe 1.6.1)

## 1.6.6 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Zulässig sind Zäune (Maschendraht-, Holz- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,5m ab Oberkante des fertigen Geländes. Stützmauer und Sockel sind nicht erlaubt. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen.

## 1.6.7 WANDHÖHEN

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH in m) gilt das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

## 1.6.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Tiefe der Abstandsflächen = 0,4 x WH, mindestens jedoch 3,0m zur Grundstücksgrenze). Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe bezogen auf das ursprüngliche Gelände maßgebend. (Siehe auch die textlichen Hinweise unter 4.1)

## 1.6.9 GELÄNDEMDELLIERUNG

Abgrabungen und Aufschüttungen ab natürlicher Geländeoberfläche sind bis zu 1,5m zulässig. Geländeänderungen mit der Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig. Eine Ausnahme für die Errichtung von Stützmauer bis 1,5m bezieht sich auf die Geländesituation zwischen Parkplatz und südlichen Baugrundstücken.

Geländeänderungen sind nur bis zu einem Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze erlaubt. Ausnahmen bestehen bei auf der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen und bei der Errichtung von Verkehrsflächen.

Böschungen bis zu einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 sind zulässig. Auf den Baugrundstücken ist darauf zu achten, Bodenmaterial Vor-Ort zu belassen.