

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Die Grundstücksfläche eines Baugrundstückes beträgt mindestens 550m².

1.2 Es sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig. Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

1.3 Wandhöhe

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

1.4 Grundflächen

Die maximal zulässige GRZ darf bis 50 von Hundert für die Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO überschritten werden.

3.0 GEBÄUDEGESTALTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN

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

3.1 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 Nebengebäude bei einheitlicher Bauweise beträgt zwischen 20° - 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. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 0,5m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

3.2 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 geeigneten Dächern max. 30cm über der Dachdeckung liegen.

3.3 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. 2,5m² Ansichtsfläche.

3.4 KNIESTOCK

Fensterlose Kniestöcke sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, gemessen an der Außenwand von der OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren.

3.5 DACHÜBERSTAND

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

3.6 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.

4.0 GESTALTUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Dachform, Grundfläche und Wandhöhe

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und flach geneigte Dächer (0-5°) mit einer traufseitigen Höhe von max. 3,5m zulässig. Die Grundfläche einer Garage oder einer Nebenanlage darf maximal 50m² betragen.

4.2 Wenn eine Garage direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden soll, so ist auch die benachbarte Garage auf die Grundstücksgrenze zu bauen. Solche Garagen sollen als ein Gebäude in Erscheinung treten. Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten.

Nicht auf der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

4.3 Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze

Garagen, Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO und verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, d.h. außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze zulässig.

5.0 ZUFAHREN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

5.1 Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und den Einfahrtsbereichen auf die Baugrundstücke ist abweichend von der Planzeichnung kein Straßenbegleitgrün herzustellen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrten kann um bis zu 5,0m abgewichen werden; bei zusammengebauten Garagen kann auch von den in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrten abgewichen werden.

5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet (eingezäunt) werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Bituminöse Befestigungen (z.B. Asphaltflächen) sind nicht zulässig. Die Länge der Zufahrten zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen und darf 7,5m nicht überschreiten.

5.3 Pro Wohneinheit bei Einfamilien- und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6.0 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Tiefe der Abstandsflächen = $0,4 \times WH$, mindestens jedoch 3,0m zur Grundstücksgrenze). Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend.

7.0 EINFRIEDUNG

(§ 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.

Abstand: Von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ist ein mind. 0,5m freier Zaunabstand von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

8.0 GELÄNDEMDELLIERUNG

Abgrabungen und Aufschüttungen ab natürlicher Geländeoberfläche sind bis zu 1,5m zulässig. Geländeänderungen mit der Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind nur bis zu einem Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze erlaubt. Eine Ausnahme besteht bei auf der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen. Böschungen bis zu einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 sind zulässig. Auf dem Baugrundstücken ist darauf zu achten, Bodenmaterial Vor-Ort zu belassen.

9.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 2 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über den Kanal zur Kläranlage der Gemeinde abzuleiten.

Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über natürliche und belebte Bodenschichten zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, ist der Niederschlag über den Regenwasserkanal abzuführen. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWfreiV - und den hierzu bekannten gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TReNVW - wird hingewiesen.