

4.0. Textliche Festsetzungen:

4.1. Art der baulichen Nutzung:



= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO, für Einzel- und Doppelhäuser.

4.2. Mass der baulichen Nutzung:

max. zulässige Grundfläche je überbaubare Fläche:

= Einzel-Wohnhäuser	max. 150 m ²
Doppel-Wohnhäuser	max. 90 m ²
Garagengebäude	max. 60 m ²
je Einzelwohnhausgrundstück	max. 210 m ²
je Doppelwohnhausgrundstück	max. 150 m ²

Die Grundflächenzahl darf insgesamt den Faktor Grundfläche/Grundstücksfläche von 0,3 nicht überschreiten.

4.3. Bauweise:

Bauweise



= offen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4. Grundstücksgrößen:

Mindest- grundstücksgrößen	=	für Einzelhäuser	500 m ²
		für Doppelhäuser	400 m ²
		je Doppelhaushälfte	

4.5. Maximale Anzahl der Wohnungen:

Je Parzelle sind max. zwei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes zulässig.

4.6. Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.6.1. Hauptgebäude - Wohnhäuser:

- Baukörper:** Hausbreite/
Hauslänge : mind. 1 / 1,3
- Wandhöhen :** max. zulässige Wandhöhen:
Wohngebäude 6,30 m traufseitig
Garagegebäuden 3,00 m traufseitig
- Als Wandhöhe gilt das Mass von der geplanten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Dachfläche aussen.
- Höhenlage :** das Erdgeschoss darf bergseitig max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen
- Kniestock :** fensterlose Kniestöcke sind unzulässig
- Abstandsflächen :** soweit nicht im Bebauungsplan ausdrücklich anders geregelt, ist der Art. 6, Abs. 4 und 5, BayBO anzuwenden.
- Dächer:** Satteldach : 28° - 35°
- Dachdeckung : Dachziegel, - steine in naturroten Farben
- Dachgauben : nur zulässig als Satteldachgauben
Max. 2 Dachgauben/Dachseite
Abstand vom Ortgang : mind. 3,00 m
Abstand untereinander: mind. 2,00 m
Frontansichtsfläche/Gaube: max. 1,50m²
- Dachflächenfenster :** Dachflächenfenster bis 0,80 m² Fensterfläche und Seitenverhältnis b/h = 1 : 1,5
max. 2 Fenster/Dachfläche

4.6.2. Nebengebäude:

Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Grenzgaragen sind vollkommen einheitlich zu gestalten. Verschiedene Nebenräume wie Garagen, Holzlager, Abstellräume, Gartenlauben, etc., sind in einem Nebengebäude zusammenzufassen.

Aussenwandhöhe: max. 3,00 m (Definition siehe Hauptgebäude)

4.6.3. Höhenlage/Gelände:

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen von mehr als 0,80 m Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche zur geplanten Geländeoberfläche sind unzulässig. Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen. Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteile-Flurwände sind unzulässig. Sind trotzdem Stützmauern notwendig, dann können abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,80 m zugelassen werden.

4.6.4 Einfriedungen:

Zurückgesetzte (2,50 m) Einfriedungen entlang den Erschließungsstrassen und -wegen sind als Holzlattenzäune mit senkrecht angebrachten Latten, ohne Sockel, mit einer max. Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken sind grüne Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m möglich.

4.6.5. Oberflächenbefestigungen:

Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster,

Drainstone-Pflaster, o.ä.

Schwarzdecken: nicht zulässig

Hochborde : nicht erwünscht

Einfassungen : Graniteinzeiler

Stellplätze:

Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Pro Parzelle sind maximal zwei Stellflächen auszubilden.

4.6.6. Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser ist je Bauparzelle in wasserdichten Zisternen mit ausreichendem Inhalt zu sammeln und zur Bewässerung der Aussenflächen genutzt werden. Überlaufwasser ist in die Schmutz- bzw. später in die Regenwasserkanalisation abzuführen.

4.6.7. Freiflächengestaltungsplan:

In den Antragsunterlagen zu den Baugenehmigungen der Bebauungen sind aussagekräftige Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die Angaben über die Vorgaben in Ziff. 4.6 und Ziff. 6.0 beinhalten.

4.6.8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden 2 Vorgehensweisen angeboten.

Vorgehensweise 1:

Neben der Einhaltung der baulichen Gestaltung und Nutzung und den städtebaulichen Vorgaben durch den Bebauungsplan sind als Kompensationsmassnahmen auszuführen:

Grünordnerische Massnahmen:

- öffentliches Grün mit Baumreihe entlang der Ortsstrasse
- öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe entlang der BBPL- Abschnittsgrenzen
- pro Grundstücksparzelle ist mind. 1 Hausbaum zu pflanzen

Bauliche Massnahmen:

- geringe Geländeänderungen bei der Bebauung
- Einbau versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen
- Bauzwang für Regenwasser-Sammelzisternen
- erosionsschützende Begrünung mit versickerungsfähigen
- Böden auf den nicht überbauten Flächen herstellen

Vorgehensweise 2:

Bei Nichtdurchführung der Vorgehensweise 1 ist die Ausgleichsfläche im Süden nach den Varianten 1 oder 2 nach Ziff. 10.5.4. zu gestalten und herzustellen.

4.7. Duldungspflichten:

4.7.1. Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Vor den, entspr. Ziff. 6.1.1. gekennzeichneten Flächen auf Privatgrundstücken dürfen zur Strasse hin keine Zäune und Einfriedungen errichtet werden.

4.7.2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich ihrer Einflüsse auf Privatgrundstücke zu dulden.

4.7.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehr.