

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Beim Einzelhaus pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig, beim Mehrfamilienhaus maximal 3 Wohneinheiten.

Für den Bereich B gilt: Für das Hauptgebäude ist eine maximale Grundfläche im Erdgeschoss von 400 m<sup>2</sup>, für alle weiteren Gebäude jeweils von 150 m<sup>2</sup> zulässig. Im 2. Vollgeschoss ist für das Hauptgebäude eine maximale Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig und für alle weiteren Gebäude jeweils von maximal 150 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Bauweise**

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.

offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

#### **1.3 Abstandsflächen**

Es gelten im gesamten Geltungsbereich (Bereich A und B) die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

#### **1.4 Nebenanlagen**

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO und § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- Zufahrten, Wege, Plätze, Terrassen und Stellplätze;  
jedoch nicht im Bereich der reduzierten Anbauverbotszone

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

#### **2.1 Dachform:**

**Bereich A:** Pultdach, Satteldach, Walmdach

**Bereich B:** Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Höhenversatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

- |            |              |  |                                 |
|------------|--------------|--|---------------------------------|
| <b>2.2</b> | Dachneigung: | Sattel- / Walmdach<br>Pulldach<br>Flachdach  | 18° - 30°<br>5° - 12°<br>bis 5° |
| <b>2.3</b> | Dachdeckung: | Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen, bzw. Dachdeckungen aus Titanzink, nur für Flachdächer sind Gründächer erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren. |                                 |
| <b>2.4</b> | Dachgauben:  | Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30 ° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 2,0 m, max. Ansichtsfläche der Gaube von 2,5 m².   |                                 |
| <b>2.5</b> | Quergiebel:  | Quergiebel sind zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,8 m unter der Hauptfirshöhe sein in einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge.   |                                 |
| <b>2.6</b> | Wandhöhe:    | Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberem Abschluss der Wand.   |                                 |

**für Bereich A**

**für Bereich B**

- |  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| - maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD: | max. 6,50 m | max. 7,50 m |
| Dachform PD, talseits:   | max. 6,50 m | max. 7,50 m |
| - maximal zulässige Wandhöhe bei der Dachform FD:                    | -           | max. 4,50 m |
| - maximal zulässige Firshöhe bei der Dachform PD:                    | max. 8,50 m | max. 9,50 m |

- |            |             |   |
|------------|-------------|---|
| <b>2.7</b> | Doppelhaus: | Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform -durchgehender First und Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden. |
|------------|-------------|---|

- 2.8 Proportionen:** Für das Hauptgebäude ist mindestens ein Verhältnis von Länge zu Breite von 1,2 : 1,0 einzuhalten. Eingeschossige, untergeordnete Verbindungsbauten zwischen den Gebäuden sind zulässig.

### 3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1** Garagen an den Grundstücksgrenzen zw. den Bauparzellen sind mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 3.2** Wandhöhen:  
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt 2.6.
- 3.3** Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Hauptgebäude, siehe 2.0

### 4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLätze

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1** Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 4.2** Pro Wohneinheit bei Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.

### 5.0 EINFRIEDUNG

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Art:** Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.  
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- Höhe:** max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
- Abstände:** Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
- Zaunsockel:** unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

## 6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Geländeänderung in einer max. Höhe von 1,5 m in einer max. Böschungsneigung von 1: 2 ist zulässig.
- 6.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## 7.0 GELÄNDESCHNITTE

Mit den Bauvorlagen sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Geländeschnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der jeweiligen Gebäude-Ansicht, des bestehenden und künftigen Geländes (einschließlich eventueller Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie der Höhenlage des jeweiligen fertigen Erdgeschossfußbodens, der Erschließungsstraße und des Anschnittes der Nachbargrundstücke vorzulegen (Eintragung der Höhenkoten erforderlich).

## 8.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers wird über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

### **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen, das nicht im Bau-gebiet selbst versickert werden kann, ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

## 9.0 SICHTDREIECKE

Innerhalb des dargestellten Sichtdreieckes ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhen unzulässig.

Das erforderliche Sichtdreieck bei der Einmündung in die Kreisstraße ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmern nicht verdecken.

Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.