

3. Textliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im gesamten Bereich

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : GRZ 0,35

Geschoßflächenzahl : GFZ 0,60

Höhe der Gebäude: Die Wandhöhe der Gebäude wird talseits für U + E auf 6,50 m und für E + D auf 4,50 m festgelegt.

Die Wandhöhe wird dabei von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand bestimmt.

3.1.3 Bauweise

o – offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.1.4 Grundstücksgröße

mind. 520 m²

3.1.5 Baugrenzen

Soweit im B-Plan nicht ausdrücklich anders geregelt, ist der Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO auf den B-Plan anzuwenden.

3.1.6 Schallschutzmaßnahmen

Für die Parzellen 4 u. 5 wird wegen der Nähe zur B 85 festgesetzt:

“Schlafräume u. Ruheräume sind an der Schall – abgewandten Seite anzuordnen.”

Äußere Gestaltung

3.2 Hauptgebäude

3.2.1 Dach

Im gesamten Bereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 28° und nicht steiler als 32° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Dachgauben sind ab 30° als Spitzgauben zulässig. Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Max. Ansichtsfläche: $2,25 \text{ m}^2$

Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.

Nebeneinanderliegende Dachgauben sind mit einem Mindestabstand von $1,50 \text{ m}$ zueinander anzuordnen.

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Größe von $1,00 \text{ m}^2$ Glasfläche, Verhältnis h/b $1,3 : 1,0$. Es werden max. 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

3.2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite
mind. $1,3 : 1,0$

Kniestock : nur konstruktiver Kniestock zulässig bei U + E,
bei E + D max. $1,25$ bis OK Pfette, gemessen ab OK fertiger Fußboden

Sockel : max. 25 cm über Gelände

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garagen

Im gesamten Bereich sind für Garagen nur Satteldächer zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind als einheitlicher Baukörper mit durchgehender Dachfläche zu errichten.

Einseitige Grenzgaragen dürfen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden. Dabei darf aber eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

3.3.2 Nebenanlagen

Mülltonnen sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegern, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

3.4 Zufahrten

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig, Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stellplätze werden nur Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen.

1.5 Gelände

Gestaltung des Geländes

Geländeänderungen bis zu ± 50 cm sind zulässig.

Bei jedem Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf mit Anbindung an die Erschließungsstraße und die Höhenlage des Eingangs nachprüfbar darzustellen.

3.6 Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen Zäune nur mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenkante der Asphaltdecke errichtet werden.

Dies gilt für alle Parzellen hin zur Erschließungsstraße bzw. zur Wendepflanzung, ferner für die Parzellen 5, 6 und 7 Richtung Süd-Osten hin zu dem öffentlich gewidmeten Weg (zum Anwesen Moser).

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune, naturbelassen, zulässig.

Dunkle Anstriche und Lasuren der Zäune sind nicht zulässig.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Höhe der Zäune: ca. 100 cm).

3.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis max. 50 cm Höhe zulässig. Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen.

Stützmauern sind, wenn statisch möglich, nur als Trockenmauerwerk auszubilden. Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.

3.8 Außenanlage

Mind. soll pro 300 m² Grundstücksfläche ein groß- oder kleinkroniger Baum gepflanzt werden.

3.9 Sonstiges

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte darüber werden von den einzelnen Kabelträgern erteilt. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

Die Bauwerber haben der Gemeinde im Rahmen der Bauplangenehmigung bzw. im Freistellungsverfahren nach den Vorschriften der BayBO geeignete Pläne vorzulegen, aus denen nachprüfbar hervorgeht, ob die Vorgaben des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

Bauträger und ausführende Baufirmen sind verpflichtet, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.