

## Bebauungsplan Pointen – Deckblatt Nr. 12 -

### 3. Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen

#### 3.1.1 Zu Ziffer 1.11 Art der baulichen Nutzung

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

#### 3.1.2 Zu Ziff. 1.11.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : GRZ 0,35  
Geschoßflächenzahl : GFZ 0,60

Höhe der Gebäude: Die Wandhöhe der Gebäude wird talseits für Hangbauweise nach Ziffer 4.1.2 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 Baugrenzen

Auf den Deckblattbereich ist Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO anzuwenden.

## Bebauungsplan Pointen – Deckblatt Nr. 12 -

### Äußere Gestaltung

#### 3.2 Zu Ziffer 1.41 u. 1.43 Hauptgebäude

##### 3.2.1 Dach

Im gesamten Bereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 25° und nicht steiler als 30° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Dachgauben sind nur als Spitzgauben und erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Max. Ansichtsfläche: 2,25 m<sup>2</sup>

Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken. Nebeneinanderliegende Dachgauben sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zueinander anzuordnen.

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> 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 : bei Hangbauweise nach Ziffer 4.1.2 nur konstruktiver Kniestock zulässig,  
bei E + D max. 1,25 bis OK Pfette;  
gemessen ab OK fertiger Fußboden

Sockel : 25 cm über OK Gelände

## **Bebauungsplan Pointen – Deckblatt Nr. 12 -**

### **3.3 Zu Ziffer 1.42 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, Holzlegien, 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.

## Bebauungsplan Pointen – Deckblatt Nr. 12 -

### 3.5 Gelände

Gestaltung des Geländes

Geländeänderungen bis zu  $\pm 75$  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 Zu Ziffer 1.45 Einfriedung

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

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

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.

Am Ortsrand ist eine Einzäunung unzulässig.

Der Mindestabstand des Verbotes zur Straße beträgt 100 cm.

Dunkle Anstriche und Lasuren der Zäune sind nicht zulässig.

### 3.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis max. 75 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein groß- oder kleinkroniger Baum gepflanzt werden.

# Bebauungsplan Pointen – Deckblatt Nr. 12 -

## 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.