3. Textliche Festsetzungen

3.1 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

3.1.1 BEZUGSPUNKT

Die max. traufseitigen Wandhöhen sind jeweils vom geplanten Gelände aus zu berechnen.

3.1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2, bzw. im 90° Winkel, die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen

3.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

3.2.1 HAUPTGEBÄUDE

3.2.1.1 Dach:

Dachform:	Symmetrische Dächer als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach
Dachneigung:	Dachneigung 18° - 34°
Dachdeckung:	Pfannen rot, rotbraun und schwarz

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur ohne Aufständerung zulässig.
Anbauten sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbau anzugleichen.
Untergeordnete Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

3.2.1.2 Baukörper:

Gebäudefirst:	Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.
Traufseitige Wandhöhen:	talseitig max. 6,5 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Garagen sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan vorgesehen Standorten zulässig.

3.2.2.1 Dach:

Dachform:	wie Hauptgebäude sowie Flachdächer und Pultdächer
Dachneigung:	wie Hptg., außerdem Flachdächer bzw. Pultdächer bis max. 18°
Dachdeckung:	wie Hptg., außerdem bei Flachdächer bzw. Pultdächer: Metalldach und Gründach

3.2.2.2 Baukörper:

Traufseitige Wandhöhen:	max. 3,25 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.2.2.3 Garagenvorplätze/Stellplätze

Pro Hauptwohnung sind mindestens 2 separat nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine weitere Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.
Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Stellplatz bzw. Stauraum von mindestens 5,50 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden.
Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze ist auf dem privaten Grundstück zu fassen und über dem privaten Regenwasserkanal dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

3.2.3 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung.
- Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

3.2.4 GELÄNDE:

- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

3.2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen zwischen Gebäude und Straße auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Talseitig sind hier zur Einbindung der Gebäude ins Gelände Aufschüttungen bis 1,7 m zulässig.
- Ansonsten sind Geländeveränderungen im Bereich der Gärten bis 1,2 m zulässig
- Stützmauern sind bis max. 1,2 m (max. Ansichtshöhe) über oder unter natürlichem Gelände als Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand,...) zulässig.
- In den Grenzbereichen zu benachbarten Grundstücken muss das Gelände dem benachbarten Grundstück angepasst werden.
- Böschungen in Privatgärten sind mit einer maximalen Neigung von max. 1:2 auszuführen.

3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.3.1 BESTEHENDE GRÜNSTRUKTUREN

Die angrenzenden, als solche dargestellte, schützenswerten Grünstrukturen sind durch Abstandsflächen (5 m bei Heckenstruktur) vor der geplanten Bebauung zu schützen, das im Plan dargestellte, bestehende Einzelgehölz ist zu erhalten.

3.3.2 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

3.3.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung externer Ausgleichsflächen ausgeglichen. Diese sind Teil des Bebauungsplans.