

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,35

GFZ = Geschossflächenzahl: max. 0,70

Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei der
Dachform SD: 6,50 m

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinschaftshaus: max. 250 m²

Dorfplatz mit Sitzmöglichkeiten: max. 850 m²

Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei der
Dachform SD: 6,50 m

1.2 Bauweise

Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.

offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben 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 zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt bis 50 m³,
- Stellplätze

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

Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1** Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Ausschließlich zulässige Dachform und Dachneigung:
Satteldach: 18° - 30°
- 2.2** Dachdeckung: Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.
- 2.3** Dachgauben: Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.
- 2.4** Doppelhaus: Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform -durchgehender First und Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1** Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 3.2** Wandhöhen: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.1 Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.
- 3.3** Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III. 2.0.
- 3.4** Dachflächen von an der Grenze zusammengebaute Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

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, und Doppelhäuser 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. 1,50 m ab OK fertiges Gelände
- Abstände:** Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mind. 50 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** Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken von max. 0,75 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 6.2** Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

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 über einen Oberflächenwasserkanal in die Rückhalte mulde zu leiten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.