

3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

3.1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für alle Baugrundstücke mit 0.25 festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls für alle Grundstücke gleich zu 0.30 bestimmt.

3.1.2 BAUWEISE

Offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

3.1.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

500 m² bei allen Einzelhausgrundstücken

3.2 FIRSTRICHTUNG

Firstrichtung parallel zum Mittelstrich, Festsetzung nach Artikel 91 Absatz 1 BayBO.

3.3 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30° – 35°
Dachdeckung:	Pfannen, naturrot
Dachgauben:	generell zulässig, jedoch darf die Ansichtsfläche einer Einzelgaube 2,00 m ² nicht überschreiten. Es sind maximal drei Dachgauben in einer Dachfläche zulässig. Der Abstand der Dachgauben untereinander sollte mindestens 1,50 m betragen.
Fensterlose Kniestöcke:	zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m; gemessen wird an der Innenwand zwischen der fertigen Fußbodenoberkante und der schrägen Unterkante des Dachtragwerkes.

Bebauungsplan Bachgasse

	Die max. Höhe von befensterten Kniestöcken wird durch die zulässige Wandhöhe bestimmt.
Sockelhöhe:	maximal 80 cm
Ortgangüberstand:	mindestens 60 cm bis maximal 120 cm (bei Balkonen maximal 175 cm)
Traufüberstand:	mindestens 60 cm bis maximal 120 cm
Wandhöhe:	max. 6,20 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Form und Deckung dem Hauptgebäude anzugleichen, Ausnahme kleinere Anbauten (z. B. Carports).

Die Wandhöhe an der Traufe im Zufahrtsbereich der Garagen wird mit maximal 2,75 m über Einfahrtsoberkante festgelegt.

Für Grenzbebauungen gilt: Der Nachbauende hat sich am Bestand zu orientieren.

Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche, muss ein Stellplatz von mindestens 5.00 m auf eigenem Grundstück angeordnet sein, dieser darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.

3.5 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Die Zaunhöhe darf die Gehweg- oder Straßenoberkante höchstens um 1,00 m überragen.

Gartenmauern und Stützmauern sind, wenn nicht im Bebauungsplan gesondert vermerkt unzulässig!

Private Vorgartenflächen, welche zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind im Bebauungsplan dargestellt.

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garage) vorzusehen und für Müllabfuhr und dem Briefträger direkt zugänglich zu machen.

3.6 AUSSENANLAGEN

Mit der Einreichung des Eingabeplanes ist auch ein bindender Gestaltungsplan zur Grünordnung einzureichen. Der Grünordnungsplan sollte sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes orientieren.

3.7 ZUFAHRTEN

Sofern nicht im Bebauungsplan abweichend festgestellt, sind nur wasserdurchlässige Decken und Pflaster, sowie Befestigungen zulässig. Hochborde für Einfassungen sind unzulässig. Alle Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden. Die Anordnung der Stellplätze ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Garagenzufahrten sind auf die Breite der Garagen zu beschränken.

Die im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Flächen dürfen keine Toranlage erhalten und weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen eingegrenzt werden.

3.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Die gesetzlichen Abstandsflächen Art. 6 / Absatz 4 & 5 der BayBO sind einzuhalten.

3.9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeanschüttungen und Geländeabgrabungen sind bis zu maximal 60 cm ab vorhandenem Geländeniveau zulässig.

3.10 OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfällt, muss über Sickerschächte, deren Sohlen an sickerfähige Schichten grenzen, abgeführt werden, oder kann als Brauchwasser z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung verwendet werden. Das Oberflächenwasser der Hof- und Garagenzufahrten muss in den Privatgrundstücken versickert werden. Es darf nicht auf die Straße bzw. den Gehweg geleitet werden. Großflächige Dacheindeckungen aus Kupferblech sind daher unzulässig. Sollte eine Versickerung wider Erwarten auf den Grundstücken nicht möglich sein, so ist das Oberflächenwasser zu sammeln und kontrolliert an einen öffentlichen Oberflächenwasserkanal zu übergeben. Der Grundwasserstand in diesem Gebiet ist so niedrig, dass er eine Schachtversickerung nicht beeinflusst.

3.11 SONSTIGES

Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch maximal ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet.

Am Giebel und an den Nebengebäuden sind auch Holzverschalte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Werbeanlagen sind unzulässig.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.