

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 0.1 Bauweise:  
offen
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:  
600 m<sup>2</sup>
- 0.3 Firstrichtung:  
0.3.1 Parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Zeichenerklärung 2.1.1

### Festsetzungen nach Art. 98 BayBO

- 0.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Außenanlagen:
- 0.4.1 Gebäude:
- |                   |  |
|-------------------|--|
| Dachform:         | Satteldach   |
| Dachneigung:      | 23° bis 28°  |
| Dachdeckung:      | Pfannen, dunkelbraun oder rot  |
| Kniestock:        | max. 1,25 m<br>von OK Fertigfußboden bis OK Pfette                                   |
| Sockelhöhe:       | max. 0,30 m  |
| Ortgangüberstand: | mind. 0,60 m, max. 1,50 m  |
| Traufüberstand:   | mind. 0,80 m, max. 1,50 m  |
| Traufhöhe:        | max. 4,00 m talseitig ab natürlicher GOK   |
| Fassade:          | Weiß oder satte Erdfarben. Die Farbgebung ist im Bauantrag ausreichend zu erläutern. |

**Baustoffe:** Für die Gebäudeaußenwände und Dächer sollten ausschließlich landschaftstypische Baumaterialien, wie Holz, Mauerwerk und Natursteine sowie Tonziegel als Dacheindeckung verwendet werden.

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe: Glasbausteine, Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidung, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes Metall (ausgenommen Kupfer), sowie alle sonstigen Materialien, die der landschaftstypischen Bauweise nicht entsprechen.

**Planvorlage:** Mit dem Antrag zur Baugenehmigung sind Geländeschnitte vorzulegen, aus denen die für eine Beurteilung der topographischen Situation erforderlichen Angaben über Geländeverlauf und Höhenlage der Gebäude zur Straße hin ersichtlich sind.

#### 0.4.2 Außenanlage

Bei einer überbauten Fläche von größer als 200 m<sup>2</sup> ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Mindestens soll pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

#### 0.5 Garagen und Nebengebäude:

0.5.1 **Nebengebäude:** Sind in Form und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen.

Max. Traufhöhe über natürlicher GOK = 2,75 m.

0.5.2 **Garagen:** Wenn nicht anders festgesetzt, sind sie ins Gebäude mit einzubeziehen, im Kellergeschoß nicht zulässig. Sonst mit Satteldach, im Form, Deckung und Neigung dem Hauptgebäude angeglichen.

Max. Traufhöhe über natürlicher GOK = 2,20 m.

0.6 Einfriedungen:

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

0.6.1 Straßenseitige Einfriedung:

Art: Holzlattenzaun mit senkrechten Latten (Hanichlzaun).

Höhe: höchstens 0,90 m

Ausführung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante, Holzteile mit braunem Lasuranstrich ohne deckende Farbzusätze imprägniert.

0.7 Müllboxen:

Nur entlang der Einfahrt zulässig.

0.8 Stützmauern:

Entlang der Grundstücksgrenze unzulässig, parallel zu den Einfahrten bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Ausführung: Strukturierter Sichtbeton oder Granit

0.9 Flach- und Pultdächer:

unzulässig

0.10 Stellplätze und Zufahrten:

Befestigung nur mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine, Granitpflaster usw.).

0.11 Immissionsschutz:

Der vom schalltechnischen Beratungsbüro Müller - BBM, 82152 Planegg bei München, Robert-Koch-Straße 11 erstellte Bericht Nr. 32355/1 vom 27.06.1996 (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Verkehrsgeräusche) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei den geplanten Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 1 und 2 sind vor den Nordfassaden geringfügige Orientierungswertüberschreitungen um 1 bis 2 dB(A) zu erwarten. Als Abhilfemaßnahme müssen hier die Schlaf- und Kinderräume schallabgewandt orientiert werden. Dabei muß gewährleistet sein, daß jeder Aufenthaltsraum, der ein Fenster an der Nordseite hat, ein weiteres zum Lüften geeignetes Fenster an der Ost- der Westseite des Gebäudes besitzt.

0.12 Neupflanzungen:

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen sind bodenständige Bäume und Sträucher zu verwenden. Nicht zulässig sind alle nicht heimischen Koniferenarten und -sorten (z.B. Scheinzypressen, Tuyen, Blaufichten) sowie alle landschaftsfremden Baumarten und -sorten mit bizarren Wuchsformen, einschließlich aller Hänge-Trauer-, Kugel-, Säulen-, Krüppel-, Kriech- und buntlaubigen Formen einheimischer Gehölzarten.

0.13 Baumfallgrenze:

An das Baugebiet grenzt im Nordwesten Waldbestand an. Der Abstand der Randbäume zu den geplanten Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 1, 2 und 4 beträgt ca. 20 m. Bei schweren Stürmen aus Westen können einzelne Bäume fallen, Häuser noch erreichen und auch treffen.

Die Gebäude im Fallbereich sind deshalb so zu errichten, daß eine Gefährdung der Bewohner durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist auf eine entsprechende statische Ausbildung von Dach und Gebäude sowie auf geeignete Maßnahmen gegen in das Gebäude eindringende Äste zu achten. Im Regelfall wird in diesem Rahmen die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmte statische Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig sein.

0.14 Brandschutz:

Feststoffbesockte Feuerstätten sind mit entsprechenden Einrichtungen (z.B. Kaminprallbleche) zu sichern.