

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

Nur Einzelhäuser für den Wochenendaufenthalt zulässig. Einrichtung oder Nutzung zum ständigen Aufenthalt nicht gestattet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige Traufhöhe

Wandhöhe an der talseitigen Taufe max. 4,50 m.

Gemessen ab OK gewachsenem Boden mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude

Dachform Satteldach 22 - 35°

Dachgauben unzulässig

Kniestock fensterloser Kniestock bis max. 1,20 m zulässig

3.2 Einfriedung

Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände

Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße entfernt zu errichten.
Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.

Zaunsockel: außer entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

3.3 Carport

Dachform: Satteldach 20 bis 30 Grad
Pultdach 7° bis 20 Grad, auch Flachdächer sind zulässig

Traufhöhe: entlang der Grenzen talseitig nicht über 3,50 m ab OK geplanten Gelände.
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen.

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb dieser Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster)

Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge mit einem von der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße abgewendeten Längsgefälle von 2 % anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

4. Grünordnung:

Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.

(Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke

Der vorhandene landschaftliche Charakter muss gewahrt bleiben.
Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten und zu pflegen.
Anpflanzungen nach bodenständigen Pflanzen (Fichten, Tannen etc.) nach örtlichen Gegebenheiten.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind, soweit nicht anders geregelt, nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO anzuwenden.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	mindestens	3 m
bis zu den Stellplätzen	mindestens	0,75 m
bis zur Einzäunung	mindestens	0,75 m
bis zu Anpflanzungen	mindestens	0,75 m

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wenn der Bruttorauminhalt nicht größer als 15 m³ ist zulässig.
Trockenaborte sind in den Wochenendhäusern unterzubringen.
Einzeln stehende Aborthäuschen sind unzulässig.

7. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser aus Bauparzellen

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Ein Ableiten in ein öffentliches Kanalsystem ist nicht möglich.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den hierzu bekannten gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser -TReNGW- wird hingewiesen.
Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist durch Errichtung von Kleinkläranlagen zu entsorgen.
Ein Ableiten in ein öffentliches Kanalsystem ist nicht möglich.