

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die getroffenen textlichen Festsetzungen ersetzen für den Geltungsbereich alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans inkl. der vorangegangenen Deckblätter.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.11 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Abs. 1, 2 und 3



1.13 Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,35

1.2 Bauweise

1.21 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgelegt.

Untergeordnete Hausanbauten,

wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Balkone etc. sind bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Länge von max. 2/3 der dazugehörigen Wandlänge auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Für untergeordnete Anbauten/ Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie (Art. 57 BayBO) Nebenanlagen einmalig zulässig. Ausgenommen Garagen und Carports.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1.31 entfällt

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.41 Hauptgebäude

Wandhöhe:

WA 1:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 6,50 m

Bezugspunkt:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

WA 2:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 9,00 m, talseits

Bezugspunkt:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Dach:

WA 1

Dachform/-neigung:

Satteldach: 20° bis 25°

WA 2

Dachform/-neigung:

Satteldach /Walmdach: 15° bis 25°

Untergeordnete Bauteile, Quergiebel, untergeordnete Anbauten sind auch als Flachdach zulässig.

Dachdeckung:

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen. Flachdächer sind bekieset oder begrünt auszuführen. Metalleindeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

Firstrichtung:

Der First ist parallel zur Gebäudelängsachse anzuordnen.

Dachgauben, Quergiebel:

Dachgauben sind unzulässig. Je Gebäudelängsseite ist maximal ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Maximale Breite 25% der Gebäudelänge. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 1,0 m umter dem Hauptfirst liegen.

Kniestock:	Festsetzung entfällt.
Ortsgang:	Festsetzung entfällt.
Sockelhöhe:	Festsetzung entfällt.
Traufe:	Festsetzung entfällt.

1.42 Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Fläche für Garagen und Carports bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen dürfen im Gebäude integriert werden.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bzw. Zone für Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen.

Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe für Grenzgaragen/ Carports, sowie grenznahe Garagen /Carports (Abstand bis zu 1,5 m) einschließlich deren Nebenräume:

WA 1/2: im Mittel 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK gepl. Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Dach:	Sattel-/Walmdach: 10° - 38° Flachdach: 0° bis 5°
-------	---

1.43 Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m und in einem Abstand von bis zu 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sie sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste zu begrünen.

Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen. Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,50 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.44 Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze)

Entlang des Biotops sind Einfriedungen unzulässig.

1.5 Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

1.6 Abstandsflächen

Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO.