# 1. TEXTLICHE. FESTSETZUNGEN

### 1.1 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

### 1.1.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN:

- die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, außer es werden in den nachfolgenden Festsetzungen gesonderte Regelungen getroffen; Art. 7, Abs.1, Satz 1 BayBO ist ausgeschlossen.
- Zulässige traufseitige Wandhöhen, gemessen vom natürlichen bzw. vom nach 1.2.7 geplanten Gelände.

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: 1.1.2

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 1.1.3 **BAUWEISE:**

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

### 1.1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2.

### 1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 98 BayBO

### 1.2.1 HAUPTGEBÄUDE (II), max. 2 Vollgeschosse zulässig

### 1.2.1.1 Dach:

Dachform:

symmetrisches Satteldach

Dachneigung:

Dachdeckung:

200-250

Dachgauben:

Pfannen naturrot nicht zulässig

1.2.1.2 Baukörper:

Gebäudebreite:

max. 10,00 m, bei weiteren Anbauten sind die Dach-

flächen abzusetzen.

traufseitige Wandhöhe:

bergseits max. 4,50 m, talseits max. 6,70 m über natür-

lichem bzw. nach 1.2.7 festgesetztem Gelände.

untergeordnete Anbauten:

wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, bis max.

3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.

### 1.2.3 **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:**

### 1.2.3.1 Allgemeine Festsetzungen:

Dachform/ -deckung: Materialverwendung:

dem Haupgebäude angepaßt, als Satteldach, Pultdach Garagen und Garagentore sollen mit Holz verkleidet wer-

den

Abstandsflächensonderregelung:

abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO können Garagen nach 1.2.3.2 mit einem seitlichen Grenzabstand von 2m

errichtet werden.

### 1.2.3.2 Grenzgaragen:

traufseitige Wandhöhe: Dachneigung/-deckung: bergseits max. 3,00 m, talseits max. 4,4 m

erste Garage gemäß Hauptgebäude, zweite Garage ein-

heitlich mit der jeweiligen Nachbargarage

Dachform: einheitliches Satteldach mit Firstrichtung gem. Ziff. 2.2

### 1.2.4 GARAGENVORPLÄTZE:

- Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück.
- zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muß ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stellplatz bzw. Stauraum, nicht eingezäunt, freigehalten werden.

## 1.2.5 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN:

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max.
  1.50 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### 1.2.6 EINGÄNGE

Die Hauseingänge dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen - bzw. nach 1.2.7 geplanten Gelände liegen.

## 1.2.7 GELÄNDE:

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

Das Baugrundstück (Hausvorplätze) darf ausgehend vom Straßenniveau mit maximal 2,5% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden. Sollte durch diese Festsetzug das natürliche Gelände verändert werden, sind die traufseitigen Wandhöhen vom geplanten Gelände aus zu rechnen. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen größer 60 cm zu vermeiden.

# 1.3 IMMISSIONSSCHUTZ

## 1.3.1 STRASSENLÄRM:

Die in der DIN 18005 für ein WA angegebenen Orientierungswerte von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht werden im Baugebiet im jeweiligen Abschnitt eingehalten. Vorsorglich wird jedoch auf Realisierung der Empfehlungen unter 1.3.2 verwiesen.

## 1.3.2 GEWERBELÄRM:

Aufgrund der in der näheren Umgebung bestehenden Gewerbebetriebe sind im Baugebiet für die jeweiligen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorsorglich werden jedoch folgende **Empfehlungen** in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Die Anordnung notwendiger Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen sollte in der Nord bzw. Ostfassade erfolgen; alternativ könnte die Belüftung über eine "schallgedämmte Zwangsbelüftung" erfolgen (zulässiger Rauminnenpegel 25 dB(A).
- Die Dämmung der Außenwände von lärmempfindlichen Aufenthaltsräumen sollte ein bewertetes Schalldämmaß von 45 dB nicht unterschreiten.
- Fenster von Aufenthaltsräumen sollten mindestens der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 entsprechen.

## 1.3.3 LANDWIRTSCHAFT:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle - und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

# 1.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.4.1 GRÜNFLÄCHE PR:

In der durch Planzeichen festgesetzten Grünfläche PR sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Ausgenommen sind nach diesen Festsetzungen zulässige Einfriedungen.

## 1.4.2 GRUNDSÄTZE FÜR FESTGESETZTE BEPFLANZUNGEN:

Ausführung spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Vorhaben durch den Bauherrn. Bepflanzungen erhalten bzw. bei Abgang ersetzen. Mindestpflanzgröße für Großbäume: H 3xv 14-16.

### 1.4.3 BAUMPFLANZUNG AUF BAUGRUNDSTÜCKEN:

Je Baugrundstück ist unbeschadet der Festsetzungen durch Planzeichen mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum (auch regionstypische Obstbäume; siehe Liste BO in der Begründung) in Hochstammqualität zu pflanzen.

# 1.4.4 BESCHRÄNKUNG DER PFLANZENAUSWAHL:

Keine buntlaubigen Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen oder fremdländischen und blau oder gelb gefärbten Nadelgehölze entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Andere Nadelgehölze nur als Einzelexemplare zulässig. In der Fäche PR sind heimische oder traditionell eingebürgerte Gehölze sowie Wildgräser und -stauden oder Selbstbegrünung zu bevorzugen.

# 1.4.5 ABSTÄNDE LEITUNGEN ZU BÄUMEN:

Abstand von unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen, bei Unterschreitungen sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

# 1.4.6 FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE:

Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden:

- Granitpflaster oder graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge
- Ökopflaster
- Rasenpflaster
- Schotterrasen