

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

IN ALLEN NICHT ANGESPROCHENEN PUNKTEN BEHÄLT DER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN SEINE GÜLTIGKEIT! (SIEHE EIGENES GEHEFT)

zu 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO)

zu 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.8 FOK Erdgeschoßfußboden:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf bergseits 0,30 m nicht überschreiten.

2.1.5 Dachdeckung: entfällt

zu 2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen.

2.2.3 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzone nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2.2.3 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzone nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.
Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2.2.4 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.2.5 Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.
Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

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

2.2.6 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, ab befestigtem Fahrbahnrand, 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.

zu 2.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen 2.3.1 bis 2.3.4 werden durch nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

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 5 m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen 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: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten. Freistehende Stützmauern sind zulässig.

zu 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Festsetzungen 2.4.1 und 2.4.2 werden durch nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.
Freistehende Stützwände sind zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind unzulässig.