

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1, Abs. 5, BauNVO unzulässig:

Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

## 3. Baugestaltung

### 3.1 Dachgestaltung

Zulässig sind für Wohnhäuser Satteldächer mit einer Dachneigung von: 30° - 35°

Zulässig sind für Garagen Satteldächer mit einer Dachneigung von: 30° - 35°

Unterschiedliche Dachneigungen bei Doppelhäusern sind unzulässig; ebenso sind Dachflächenabsätze im Bereich der aneinandergrenzenden Wände nicht zulässig.

#### 3.1.1 Material der Dachdeckung:

Naturrote bis rotbraune Dachpfannen

#### 3.1.2 Dachüberstand bei Satteldächern :

traufseitig: max. 0,80 m

am Ortgang: max. 0,50 m

Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,50 m ab Außenkante zulässig.

#### 3.1.3 Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von 32° sind Dachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Mindestabstand zwischen zwei Dachgauben beträgt 1,5 m, der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,0 m. Zulässig sind auch untergeordnete Stand- oder Zwerchgiebel, max. Breite ¼ der Baukörperlänge. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

### 3.2 Gebäudegestaltung

3.2.1 Die Hälfte der Grundfläche des Dachgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten. (Siehe Ziff. 2.1.3 der planlichen Festsetzungen u. Tabelle 1)

3.2.2 Die Hälfte der Grundfläche des Dachgeschosses darf eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten. (Siehe Ziff. 2.1.2 der planlichen Festsetzungen, Tabelle 2)

3.2.3 Kniestock nicht zulässig (Siehe Ziff. 2.1.1 der planlichen Festsetzungen)

3.2.4 Die zulässige Höhe von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante der Rohdecke über dem ersten Vollgeschoss, talseitig gemessen, darf höchstens 3,75 m betragen.

Pro Vollgeschoss darf maximal eine Wandhöhe von 3,00 m in Ansatz gebracht werden.

Die Höhe des Kniestockes ist variabel und läßt sich aus dem Verhältnis von zulässiger Dachneigung und Baukörperbreite ableiten. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Ziffer 2. Planliche Festsetzungen zu berücksichtigen.

Der Verlauf des natürlichen Geländes sowie des Geländes nach Ziffer 6. Textliche Festsetzungen ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitt einzutragen.

3.2.5 Bei Einzelhausbebauung darf das Seitenverhältnis (Breite:Länge) 1 : 1,25 nicht unterschritten werden.

3.2.6 Bei Garagen ist eine talseitige Traufhöhe von 2,75 m einzuhalten (siehe zeichnerische Erläut.). Bei begehbaren Dachflächen der Garage ist auf eine möglicherweise notwendige Absturzsicherung zu achten.

### 3.3 Fassadengestaltung

Die Fassade ist mit ortsüblichen Außenputzen z. B. Scheibenputz, Rieselputz zu versehen. Verkleidungen sind nur in Holz zulässig. Bei der Farbgebung von Putzflächen sind nur weiße oder erdfarbene, gebrochene Farbtöne zulässig.

#### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Zugehörigkeit der Stellplätze zur Wohneinheit sind notariell zu sichern, sofern sie nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.
- 4.2 Gemeinschaftsgaragen sind als bauliche Einheit zu errichten. Konstruktionsformen sind angepaßt auszubilden.
- 4.3 Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muß in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Strassen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 4.4 Abweichend von den Festsetzungen unter 10.1 (Abstandsflächen) dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden.

#### 5. Einfriedungen

Entlang der Strassen und den Wohn- und Erschließungswegen sind Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist ein Sockel unzulässig. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

#### 6. Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen und Abgrabungen über einer Höhe von 1,0 m über gewachsenem Gelände und unter 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind unzulässig. Geländeänderungen sind mit Trockenmauern bis 0,50 m Höhe und Böschungen mit max. 25 % Steigung zulässig, wobei scharfe Böschungskanten zu vermeiden sind.

#### 7. Energieversorgung

Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Freileitungen sind nicht zulässig.

Im Bereich der neuen Wohnbauflächen ist die Erdverkabelung der vorhandenen 20 kV - Freileitung im Bereich der Erschließungsstraße vorzunehmen.

Die gültigen Unfallvorschriften VBG 4 sowie die Richtlinien über Baumstandorte über unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

#### 8. Müll

Abfallbehälter für Müllsortierung und Restmüll sind durch bauliche Maßnahmen zu verdecken und einzugrünen.

#### 11.2 Bilderläuterung zu 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4 und 3.2.6

Die dargestellte Bebauung gibt die vorherrschende Geländeneigung wieder. Die angegebenen Höhenkoten und Vermaßungen stellen die zulässigen Höchstwerte dar. Kniestock- und Firsthöhe im Dachgeschoss sind anbei tabelliert.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Pflanzenverwendung und Gestaltung

#### Bäume

Auf je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

Soweit Bäume auf privaten Grundstücken vorgesehen sind, sind sie vom Eigentümer der Grundstücke spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen und gegebenenfalls zu ersetzen.

#### Vorgärten

Die Vorgärten sind als Wiese/Rasen und/oder mit Stauden und Strauchgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### Vegetationstechnische Arbeiten

Vorhandener Mutterboden ist bis zur Wiederverwertung in fachgerechten Mieten zu lagern und mit Gründüngung anzusäen.

#### Nicht zugelassene Pflanzenarten

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten, ...). Trauer- und Hängeformen, geschnittene Hecken und Gehölze mit mehrfarbigen Blättern bzw. Nadeln.

### 9.2 Artenliste für Neupflanzungen

Folgende Bäume und Sträucher dienen als Leitlinie:

#### Grossbäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn

#### Sträucher und Heister:

Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Kornelkirsche	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Eingriffeliger Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weissdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Ackerwildrose	<i>Rosa arvensis</i>
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

#### Kleinbäume:

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

#### Kletterpflanzen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingenknocherich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe

## 10. Hinweise

### 10.1 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.

### 10.2 Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### 10.3 Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung passiver Sonnenenergie ist erwünscht.

### 10.4 Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer breitflächigen Versickerung zuzuführen.

### 10.5 Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AG BGB (Ausführungsgesetz zu BGB) wird verwiesen.

### 10.6 Immissionsschutz - Duldungspflichten

Die Lärmemissionen des nahegelegenen Sportplatzes werden während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen durch Einschränkung des Spielbetriebes reduziert. Weitere Einwirkungen aus dem Sportplatzbetrieb sind entschädigungslos zu dulden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge in eigener Zuständigkeit vom jeweiligen Bauherrn durchzuführen.

### 10.7 Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken müssen § 3, Abs. 5 DVBayBO vom 02.06.82 (GVBl S. 453) und DIN 14090 entsprechen. Auf die Beachtung des Art. 48, BayBO zu Aufenthaltsräumen und Wohnungen in Dachgeschossen und den § 10 der DVBayBO (Durchführungsverordnung zur BayBO) wird besonders hingewiesen.

### 10.8 Satellitenanlagen

Parabolantennen für den Satellitenempfang sollen nicht an der der Straßenfront zugeneigten Seite installiert werden. Falls dies nicht anders möglich ist können diese auch evtl. an einem Nebengebäude verdeckt angebracht werden. Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, ist die Farbgestaltung der Umgebung anzupassen.

## 11. Ergänzende Erläuterungen und Darstellungen

### 11.1 Tabellierung der Kniestock- und Firsthöhen im Dachgeschoss

Ein Anteil von 50 % der Grundfläche des Dachgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m bzw. 2,70 m nicht überschreiten.

Annahmen : Gebäude mit Rechteckgrundriss, Satteldach, First mittig

Tabelle 1 (U+I+D)

Hausbreite m	Prozent unter	Höhe m	Dach- neigung	Raumhöhe im First m	Kniestock- höhe m
7.00	50	2.30	30	3.31	1.29
7.00	50	2.30	31	3.35	1.25
7.00	50	2.30	32	3.39	1.21
7.00	50	2.30	33	3.44	1.16
7.00	50	2.30	34	3.48	1.12
7.00	50	2.30	35	3.53	1.07
8.00	50	2.30	30	3.45	1.15
8.00	50	2.30	31	3.50	1.10
8.00	50	2.30	32	3.55	1.05
8.00	50	2.30	33	3.60	1.00
8.00	50	2.30	34	3.65	0.95
8.00	50	2.30	35	3.70	0.90
9.00	50	2.30	30	3.60	1.00
9.00	50	2.30	31	3.65	0.95
9.00	50	2.30	32	3.71	0.89
9.00	50	2.30	33	3.76	0.84
9.00	50	2.30	34	3.82	0.78
9.00	50	2.30	35	3.88	0.72
10.00	50	2.30	30	3.74	0.86
10.00	50	2.30	31	3.80	0.80
10.00	50	2.30	32	3.86	0.74
10.00	50	2.30	33	3.92	0.68
10.00	50	2.30	34	3.99	0.61
10.00	50	2.30	35	4.05	0.55
11.00	50	2.30	30	3.89	0.71
11.00	50	2.30	31	3.95	0.65
11.00	50	2.30	32	4.02	0.58
11.00	50	2.30	33	4.09	0.51
11.00	50	2.30	34	4.15	0.45
11.00	50	2.30	35	4.23	0.37

Tabelle 2 (I+D)

Hausbreite m	Prozent unter	Höhe m	Dach- neigung	Raumhöhe im First m	Kniestock- höhe m
7.00	50	2.70	30	3.71	1.69
7.00	50	2.70	31	3.75	1.65
7.00	50	2.70	32	3.79	1.61
7.00	50	2.70	33	3.84	1.56
7.00	50	2.70	34	3.88	1.52
7.00	50	2.70	35	3.93	1.47
8.00	50	2.70	30	3.85	1.55
8.00	50	2.70	31	3.90	1.50
8.00	50	2.70	32	3.95	1.45
8.00	50	2.70	33	4.00	1.40
8.00	50	2.70	34	4.05	1.35
8.00	50	2.70	35	4.10	1.30
9.00	50	2.70	30	4.00	1.40
9.00	50	2.70	31	4.05	1.35
9.00	50	2.70	32	4.11	1.29
9.00	50	2.70	33	4.16	1.24
9.00	50	2.70	34	4.22	1.18
9.00	50	2.70	35	4.28	1.12
10.00	50	2.70	30	4.14	1.26
10.00	50	2.70	31	4.20	1.20
10.00	50	2.70	32	4.26	1.14
10.00	50	2.70	33	4.32	1.08
10.00	50	2.70	34	4.39	1.01
10.00	50	2.70	35	4.45	0.95
11.00	50	2.70	30	4.29	1.11
11.00	50	2.70	31	4.35	1.05
11.00	50	2.70	32	4.42	0.98
11.00	50	2.70	33	4.49	0.91
11.00	50	2.70	34	4.55	0.85
11.00	50	2.70	35	4.63	0.77