

## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

#### 3.1.1 BEZUGSPUNKT

Die maximalen traufseitigen Wandhöhen sind jeweils vom geplanten Gelände aus zu berechnen.

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Pro Gebäude sind bei einer Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Das Mass der baulichen Nutzung beträgt:

**II :** **GRZ 0,4** **GFZ 0,7**

#### 3.1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen.

### 3.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

#### 3.2.1 HAUPTGEBÄUDE

##### 3.2.1.1 Dach:

**Dachform:** Symmetrische Dächer als Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Zeltdach

**Dachneigung:** Dachneigung 18° - 30° im Regelfall  
Dachneigung 15° - 20° bei Pultdächern bei einer Gebäudebreite von maximal 10 m

**Dachdeckung:** Dachpfannen

**Dachaufbauten:** Dachgaupen und Quergiebel sind im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.  
Pro Dachfläche sind maximal 2 Dachgaupen zulässig. Deren Mindestabstand untereinander muss mindestens 2,00 m, der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Ansichtsfläche darf maximal 2,5 m<sup>2</sup> je Gaupe betragen.  
Alternativ ist pro Dachfläche ein Quergiebel im mittleren Drittel der Dachfläche möglich, der dem Hauptdach angeglichen ist und dessen First mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgiebels liegt.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur ohne Aufständigung zulässig.

Anbauten sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbau anzugleichen. Untergeordnete Neubauten wie Wintergärten u.dgl. können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

##### 3.2.1.2 Baukörper:

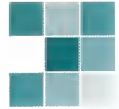
**Gebäudefirst:** Der Gebäudefirst muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

**Taufseitige Wandhöhen:** tafseitig max. 7,00 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

Fensterlose Kniestöcke sind bei allen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 1,25 zugelassen. Die Kniestockhöhe bestimmt sich hierbei aus dem Maß von OK Fertigfußboden bis OK Fußpfette.

##### 3.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Garagen sind auf den im Bebauungsplan vorgesehen Standorten zulässig.



Garagen und Nebengebäude sind bei einem gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich zu errichten. Einseitige Grenzgaragen gem. BayBO dürfen bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

### 3.2.2.1 Dach:

Dachform: wie Hauptgebäude sowie Flachdächer  
 Dachneigung: wie Hauptgebäude sowie Flachdächer bis max. 18°

### 3.2.2.2 Baukörper:

Taufseitige Wandhöhen: Angebaute Garagen:  
 max. 3,50 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)  
 Freistehende Geräteschuppen etc. :  
 max. 4,00 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

### 3.2.2.3 Garagenvorplätze / Stellplätze

Pro Hauptwohnung sind mindestens 2 separat nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Für eine weitere Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.  
 Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Stellplatz bzw. Stauraum von mindestens 5,50 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden.  
 Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengitter- und Rasenfugensteine, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten sind nicht zulässig.  
 Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze ist auf dem privaten Grundstück zu fassen und über den privaten Regenwasserkanal dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

### 3.2.3 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

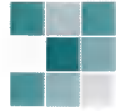
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind ohne straßenseitige Einfriedung zu errichten.
- Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind 50 cm hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, so dass zur Verkehrsfläche ein 50 cm breiter privater Grünstreifen verbleibt, dessen Unterhalt durch den Grundstückseigentümer erfolgt. Auf der Seite des Mehrzweckstreifens können die Zäune unmittelbar an der Grenze errichtet werden.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

### 3.2.4 GELÄNDE:

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzuzeichnen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und den ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.

### 3.2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN – GEPLANTES GELÄNDE

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen zwischen Gebäude und Straße auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Talseitig sind hier zur Einbindung der Gebäude ins Gelände Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,5 m zulässig.
- Ansonsten sind Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) ebenfalls bis maximal 1,5 m zulässig
- Stützmauern sind bis maximal 1,2 m (max. Ansichtshöhe) über oder unter natürlichem Gelände als Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, Gabionenwand u.ä.) zulässig.



- In den Grenzbereichen zu benachbarten Grundstücken muss das Gelände dem benachbarten Grundstück angepasst werden. An den Grundstücksgrenzen sind bis auf 2,50 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.
- Böschungen innerhalb der Bauparzellen sind mit einer maximalen Neigung von höchstens 1 : 2 auszuführen.

### 3.2.6 Schallschutz

Verursacht durch den öffentlichen Verkehrslärm (Kreisstraßen REG 14 und REG 11) ergeben sich zum Teil erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wird gemäß des schalltechnischen Berichtes des Büros Geoplan vom 21.5.2015 entlang der Kreisstraße REG 11 eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwahl in möglichst naturnaher Bauform mit einer Mindesthöhe von 3,50 m bezogen auf den Fahrbahnrand der Kreisstraße errichtet. Um die Höhe dieser Lärmschutzeinrichtung besser in das Landschaftsbild einzupassen, wird auf der Seite des Baugebietes mit dem Aushub der Erschließungsmaßnahmen entsprechend beiliegender Schnitte eine Geländeänderung und Terrassierung vorgenommen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Höhe der Lärmschutzwand die Sichtverhältnisse der künftigen Anlieger möglichst wenig einschränkt. Diese Geländeänderung ist für die Anlieger als Urge- lände anzunehmen.

Ferner sind aus schalltechnischen Gründen für die Parzellen 1, 3, 5, 7, 8 und 9 vom Bauwerber günstige Grundrisslösungen vorzusehen:

- Keine schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Obergeschoss mit Orientierung nach Westen.
- Schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind grundsätz- lich mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) sowie Fenster der Schallschutzklasse 3 auszustat- ten.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden und Außendeckenelementen muss mindestens einen Wert von  $R'_w = 35$  dB(A) aufweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.
- Günstige Orientierung des Gebäudes, zur Abschirmung von Freiplätzen (Terrasse, Balkon)

Für die Parzellen 2 und 11 sind folgende Festsetzungen zu beachten:

- Nach Möglichkeit keine schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Orientierung nach Westen.
- Schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollten mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) sowie Fenster der Schallschutzklasse 3 ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden und Außendeckenelementen muss mindestens einen Wert von  $R'_w = 35$  dB(A) aufweisen.
- Nach Möglichkeit günstige Orientierung des Gebäudes, zur Abschirmung von Frei- plätzen (Terrasse, Balkon)