

3.3 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

3.3.3 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3.4 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II

3.3.5 Hauptgebäude

3.3.5.1 Dach

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 30°
Dachdeckung: rote Pfannendeckung

Dachfenster: Verhältnis Höhe zu Breite (H:B) soll 1,3 : 1,0 betragen

Dachgauben: max. 2 Gauben pro Dachfläche ab 30° Dachneigung
zulässig

Entfernung vom Ortgang mind. 3,50 m
Entfernung der Gauben zueinander mind. 1,50 m

Die Ansichtsfläche einer Gaube darf max. 2,0 m²
betragen

3.3.5.2 Baukörper

Bei mehr als 1,60 m Höhenunterschied des Geländes auf Haustiefe ist der Gebäudetyp U + E vorgeschrieben. Ansonsten ist das Gebäude mit geringstmöglichen Auf- bzw. Abgrabungen in das Gelände einzumitteln.

Wandhöhe maximal

bei Gebäudetyp U + E	bergseitig	4,00 m	Kniestock max. 80 cm
	talseitig	6,50 m	
bei Gebäudetyp E + D	bergseitig	4,00 m	Kniestock max. 80 cm
	talseitig	4,75 m	
bei Gebäudetyp II	bergseitig	6,20 m	Kniestock unzulässig
	talseitig	6,95 m (entsprechend der Topographie)	

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Gelände bis zur Schnittkante der Außenfläche der maßgeblichen Umfassungsmauer mit der Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer, bis Unterkante Sparren.

Je Gebäudelängsseite ist max. 1 angesetzter Standgiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Maximale Breite 25 % der Gebäudelänge. Die Traufhöhe ist entsprechend der Traufe des Hauptbaukörpers zu wählen.

Art. 6/7 BayBO ist anzuwenden.

3.3.5.3 Materialien

Fassadenbehandlung mit ortsüblichen Außenputzen, z.B. Scheibenputz, Rieselputz

Verkleidungen sind nur in Holz zulässig

3.3.5.4 Farbgebung

Für den Farbanstrich von Putzflächen sind nur weiße oder erdfarbene, gebrochene Farbtöne zulässig.

Verkleidungen, Fenster, Türen und Tore sind entweder natürlich zu belassen oder nur mit hellen Lasuren bzw. Farbtönen zu behandeln.

Sockel sollen im gleichen Farbton wie die Fassade ausgeführt werden.

3.3.6 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

3.3.6.1 Lage

Garagen und Nebengebäude sind nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 3.3.5.2 dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze gebaut werden.

Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 6,00 m Tiefe freizuhalten.

Die Garagenstandorte auf den Parzellen-Nr. 5 und 6 sind zwingend zwischen Bahndamm und Wohngebäude vorgeschrieben.

3.3.6.2 Gestaltung

Die Wandhöhe gemessen von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche darf traufseitig max. 3,00 m betragen.

Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude entsprechend den Punkten 3.3.5.1 bis 3.3.5.4 an das Hauptgebäude anzupassen.

3.3.6.3 Richtzahlen

Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen:

2 Stellplätze	je Einzelhaus als Wohneinheit
1,5 Stellplätze	je Wohnung

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Gargen.

3.3.7 Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Straßenseite:

Holzzaun naturbelassen bzw. hell, Höhe 0,80 m bis 1,20 m, Sicherheitsabstand zur öffentl. Verkehrsfläche mind. 0,50 m.

Grundstücksgrenzen seitlich und rückwärtig:

Holzzaun entsprechend der straßenseitigen Ausführung bzw. Maschendrahtzaun grau mit einer max. Höhe von 1,20 m. Sockel sind unzulässig. Eine Hinterpflanzung mit Hecken ist wünschenswert.

Die Baugrundstücke müssen gegenüber dem Bahngelände durch einen lückenlosen Zaun abgegrenzt werden.

3.3.8 Gelände

Vom ursprünglichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Geländeänderungen sind mit Trockenmauern bis 0,50 m Höhe und Böschungen mit max. 25 % Steigung zulässig, wobei scharfe Böschungskanten zu vermeiden sind.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen vom natürlichen Gelände eine max. Abweichung von 75 cm aufweisen.

3.3.9 Grünordnung

3.3.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern aus den Beispiellisten 1 - 3 gärtnerisch anzulegen.

3.3.9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind ebenfalls unter Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern aus den Beispiellisten 1 - 3 gärtnerisch anzulegen. Zugelassen sind im übrigen auch alle Obstbaumarten.

Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum aus Beispielliste 1 zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Bei der Pflanzung von Hochstammgehölzen ist darauf zu achten, daß ihr Abstand zum Bahngleis größer ist als die erreichbare Endwuchshöhe.

3.3.9.3 Schutzpflanzungen

Die Böschungsbereiche im Südwesten und Südosten sind auf den Grundstücken mit einem 2 m breiten Streifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern aus den Beispiellisten 2 und 3 dicht abzupflanzen.

3.3.9.4 Flächenbefestigungen

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Abflußverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf den unabweisbaren Umfang, d. h. auf die Dach- und allenfalls Straßenflächen, beschränkt bleiben.

Für alle sonstigen unabweisbaren Befestigungen (Stellplätze, Zufahrten, Stauräume, Fahrspuren usw.) sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Granitkleinsteinpflaster, Granitgroßpflaster).

3.3.9.5 Beispielliste 1: Großkronige Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

3.3.9.6 Beispielliste 2: Mittel- und kleinkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Gem. Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Traubenkirsche	Prunus padus

3.3.9.7 Beispielliste 3: Sträucher

Schwarze Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina

3.3.9.8 Nicht zugelassene Pflanzenarten

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

3.3.10 Immissionsschutz

3.3.10.1 Raumorientierung

Aus Immissionsschutzgründen sind bei den Parzellen-Nr. 5, 6 und 7 Schlafräume nur auf der dem Bahndamm abgewandten Seite zulässig.

3.3.10.2 Duldungspflichten

Sämtliche Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb sind entschädigungslos zu dulden. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge in eigener Zuständigkeit vom jeweiligen Bauherrn durchzuführen.