

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4  
Abs. (1), (2), (3) Bau NVO

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ      Geschoßflächenzahl GFZ  
GRZ = 0,30                      GFZ = 0,50

Zahl der Vollgeschoße 2      (Hangbauweise)

##### 3.1.3 Bauweise WA - offen

##### 3.1.4 Grundstücksgröße mind. 550 m<sup>2</sup>

### 3.2. Hauptgebäude

#### 3.2.1 Dach: Satteldach 28 - 33 Grad

Dachdeckung, naturrote Pfannen

Traufe: Dachüberstand bis max. 1.20 m

Ortgang: Dachüberstand bis max. 1,40 m

bei Balkon bis max. 2.00 m

Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 0,80 m<sup>2</sup>

Dachgauben ab 30 Grad Neigung zulässig, pro Dachfläche max. 2 Gauben.

Größe der Gauben max. 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche. Die Anordnung der Gauben hat

im inneren, mittleren Dachdrittel zu

erfolgen. Der Seitenabstand der Gauben

untereinander muß mind. 1,5 m betragen.

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quer-

giebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen.

Max. Breite 30 % der Gebäudelänge.

#### 3.2.2 Baukörper:

**Verbindliche** Bauweise: U + E (Hangbauweise)

Verhältnis Hauslänge-Hausbreite mind. 1.2 : 1.00

Kniestock bei U+E bis OK Pfette max. 0.50 m.

Wandhöhe talseitig max. 6.50 m zur fertigen Geländeoberkante.

→ DECKBLATT 2

AB OKF

→ DECKBL. 2

1.20m

#### 3.2.3 Materialverwendung:

Putz, fein oder mittelgrob.

Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden,

andere Materialien wie z. B. Waschbeton,

Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind nicht

zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in

der Fassade ist unzulässig.

Sichtbar abgesetzte Sockel, oder farblich ab-

gesetzte Sockel sind unzulässig

#### 3.2.4 Holzverkleidungen sind erwünscht.

Dunklere Lasuren und Anstriche sind unzulässig.

#### 3.2.5 Vordächer in Holz- oder Metallkonstruktion mit

Ziegel-, Glas- oder Blechdeckung sind zulässig.

#### 3.2.6 Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch

zu teilen.



- 3.2.7 Hausanbauten und Vorbauten sind bis zu einer Breite von 3.0 m und einer Tiefe von 1.50 m über die Baugrenze hinaus zulässig.  
Runde oder mehreckige Erker sind nicht zulässig.  
Anbauten sind nur rechtwinklig und mind. 1.0 m von der Gebäudeecke abgesetzt, zulässig.

WENN IN DER BAUGRENZE GRÖßER MI

- 3.2.8 Zufahrten:  
Auf den größtmöglichen Erhalt der Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser wird hingewirkt. Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig, Schwarzdecken sind unzulässig, Hochborde als Einfassungen unzulässig. Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen

- 3.2.9 Einfriedung:  
Zum öffentlichen Straßenraum hin ist eine Einfriedung unzulässig. Die Flächen sind als offene Vorgärten zu gestalten. Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.  
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung sind zulässig, Höhe der Zäune 1 m.

- 3.2.10 Geländeveränderungen:  
Private Böschungsmauern, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Terrassen sind nur bis zu einer Abweichung von 0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind möglichst flach auszuführen.

- 3.2.11 Stellung der baulichen Anlagen  
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu führen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6 und 7 der Bay. Bauordnung anzuwenden.



### 3.2.11

#### Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckungen dem Hauptgebäude anzupassen.

Dachabschleppungen sind nicht zulässig.

Der Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

Im Wege der Ausnahme können nach § 31 Abs. 1 BBauG andere Garagenstandorte zugelassen werden, wenn

- a) städtebauliche Gründe der Abweichung nicht entgegenstehen
- b) die Abstandsflächenvorschriften der Bayr. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden und
- c) die Ausnahme mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- d) Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen
- e) Entgegen der Bay. BO dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1.0 Meter von der Grundstücksgrenze gebaut werden.
- f) Die talwärts der Wohngebäude eingeplanten Garagen sind eingeschößig zu errichten.



### 3.3 Duldungspflichten:

#### 3.3.1 Leistungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in Grundstücksbereichen sind zu dulden und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.

##### Kabelverlegung:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBV 4) und die darin angeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber durch das OBAG - Regionalzentrum, Viechtach.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem OBAG-Regionalzentrum Viechtach rechtzeitig zu melden. (siehe auch Pkt. 5.1.7)

#### 3.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzener zu übernehmen.

#### 3.3.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.