

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FÜR DAS BAUGEBIET DES BEBAUUNGSPLANES „ZACHENBERG - MITTE“ GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN.

3.2 HAUPTGEBÄUDE

3.2.1 DACH: SATTELDACH 28 – 34 GRAD
DACHDECKUNG, NATURROTE PFANNEN,
ODER GRASDACH ALS PFLANZDACH
TRAUFÜBERSTAND MIND. 0,80 m - MAX. 1.20 m
ORTGANGÜBERSTAND MIND. 0,80 m - MAX. 1.20 m
BEI BALKON MAX. 2.00 m
DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG BIS ZU
EINER GRÖSSE VON 0,80 m²
DACHGAUBEN AB 30 GRAD NEIGUNG ZULÄSSIG,
PRO DACHFLÄCHE 2 GAUBEN,
MAXIMALE ANSICHTSFLÄCHE JE DACH-
GAUBE 2,30 m², GAUBEN WERDEN NUR
IM INNEREN, MITTLEREN DRITTEL DER
DACHFLÄCHE ZUGELASSEN.
BEI NEBENEINANDER ANGEORDNETEN
DACHGAUBEN IST EIN MINDESTABSTAND
VON 1,50 m EINZUHALTEN.

3.2.2 BAUKÖRPER:
VERHÄLTNIS HAUSBREITE - HAUSLÄNGE MIND. 1 : 1,2

KNIESTOCK: KNIESTÖCKE VON OK FFB BIS OK PFETTE
AB EINER HÖHE VON 1,00 M
SIND MIT FENSTER ZU VERSEHEN

WANDHÖHE: MAX. 6.20 m AB OBERKANTE GEPLANTES GELÄNDE BIS ZUM
SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT

3.2.3 HAUSANBAUTEN, WINTERGÄRTEN UND VORBAUTEN SIND BIS
ZU EINER BREITE VON 3.00 m UND EINER TIEFE VON 1.50 m
ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUS ZULÄSSIG.
ECKIGE UND RUNDE ERKER SIND NICHT ZULÄSSIG.
ANBAUTEN SIND NUR RECHTWINKLIG UND MIND. 1.00 m
VON DER GEBÄUDEECKE ABGESETZT, ZULÄSSIG.

3.2.4 ZUFAHRTEN:
AUF DEN GRÖSSTMÖGLICHEN ERHALT DER VERSICKERUNGSMÖGLICHKEIT VON OBERFLÄCHENWASSER WIRD HINGEWIRKT. BEFESTIGUNGEN MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENEN DECKEN SIND ZULÄSSIG, SCHWARZDECKEN SIND UNZULÄSSIG, HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN EBENFALLS UNZULÄSSIG.

ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT RASENFUGENPFLASTER ODER RASENFUGENGITTERSTEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.2.5 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 MASCHEN-DRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG SIND ZULÄSSIG, HÖHE DER ZÄUNE 1 m.

3.2.6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN:
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND NUR BIS ZU EINER ABWEICHUNG VON 0.75 m VOM NATÜRLICHEN GELÄNDE ZULÄSSIG. BÖSCHUNGEN SIND MÖGLICHSIT FLACH, MAX. BIS 30° NEIGUNG AUSZUFÜHREN.

3.2.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
DIE IM PLAN EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNG IST ZWINGEND EINZUHALTEN.
UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN GEMÄSS § 14 ABS. 1 BauNVO SIND VON DIESER FESTSETZUNG NICHT BETROFFEN.

SOWEIT SICH AUS DER AUSNUTZUNG DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGELEGTE BAUGRENZEN GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN ALS NACH ART. 6 Bay BO ERFORDERLICH, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG EINZUHALTEN.

3.2.8 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 DACHEINDECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. DER MINDESTABSTAND VON 5 m VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE IST EINZUHALTEN.

IM WEGE DER AUSNAHME KÖNNEN NACH § 31 ABS. 1 BauG 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 1.00 METER VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN.

3.2.9 STRASSENRAUMLEUCHTEN

ZUM SCHUTZ DER DÄMMERUNGSAKTIVEN TIERWELT SIND BEI DEN STRASSENRAUMLEUCHTEN NATRIUMDAMPF-NIEDERDRUCKLEUCHTEN ZU VERMEIDEN.

3.2.10 GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN AM BACH

GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN IM RANDBEREICH VON 3 METER ZUM BACH SIND NICHT GESTATTET.

3.2.11 GESTALTUNG DES OFFENEN BACHLAUFES

EIN KLEINER BACHLAUF DURCHQUERT ALS OBERFLÄCHENGEWÄSSER DAS PLANGEBIET. DIE PLANUNG SIEHT VOR, DIESEN WEITGEHENDST OFFEN ZU LASSEN, LEDIGLICH IM BEREICH DER STRASSENQUERUNG CA. 5 M, ZU VERROHREN. DIES STELLT, WENN AUCH REDUZIERT, EINEN EINGRIFF DAR, DER AUSGEGLICHEN WERDEN MUSS. DER RESTLICHE BACHLAUF IST NATURNAH ZU GESTALTEN.

3.2.12 UM DIE UMSETZUNG DER GENANNTEN ZIELE ZU GEWÄHRLEISTEN IST JEDEM BAUPLAN EIN GESTALTUNGSPLAN BEIZUGEBEN.

3.3 DULDUNGSPFLICHENTEN:

3.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE

NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND ZU DULDEN UND DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER GEMEINDEN ABZUSICHERN.

KABELVERLEGUNG:

DIE GÜLTIGEN UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BERUFGENOSSENSCHAFT FÜR FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VBV 4) UND DIE DARIN ANGEFÜHRTEN VDE-BESTIMMUNGEN SIND EINZUHALTEN.

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 DER E-ON RECHTZEITIG ZU MELDEN.

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 GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.

3.3.3 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄSSE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.