

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzungen:

1.1. Ausschluss von Nutzungen

Im WA werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

1. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Im MD werden Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Nebenanlagen gelten untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören auch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig:

Tepfichklopfstangen, Wäschetrocknerstangen, Pergolen, nach BayBO genehmigungsfreie Nebengebäude, auch überdachte Abstellplätze für Abfallbehälter, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 20 m² Grundfläche.

Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungs- und Grünordnungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien.

2. Maß der baulichen Nutzung

Folgende Wandhöhen von Oberkante festgelegtem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

Bei Gebäuden II 6,00 m

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach § 6 BayBO. Die Abstandsregelung nach der BayBO hat Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1. Dachneigung 25 – 32 °

4.2. Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur in begründeten Fällen zulässig.

5. Leitungen

Leitungen für elektr. Versorgung, Telefon usw. sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

6. Öffentliche Verkehrsanlagen:

6.1. Zufahrt von Westen (Erschließung)

Gesamte Fahrbahnbreite: 3,50 m , Haupterschließung von Westen (Dorfplatz) 4,00 m.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO

1. Dächer

- 1.1. Nur Satteldächer zulässig.. Firstrichtung bindend gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB.
- 1.2. Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Garagennebengebäuden sind nur in naturroter Dachdeckung (Ziegel oder Betonsteine) zulässig.
Dachneigung 25 – 32 °
- 1.3. Vorgezogene Überdachungen und untergeordnete Bauteile wie:
 - Balkone
 - Terrassen
 - Eingangsüberdachungen, etc. sind in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) auszuführen. Massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- 1.4. Dachüberstände sind nur bis zu einer Größenordnung von 1,25 m zulässig; ausgenommen sind Giebelseiten mit vorgehängten Balkonen, bei denen der Dachüberstand max. 2,00 m annehmen darf.
- 1.5. Walmdächer sind nicht zulässig!

2. Dachaufbauten

- 2.1. Dachgauben sind nur zulässig bei einer Minstdachneigung von 30 ° des Hauptbaukörpers.
- 2.2. Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig.
Breite der Einzelgaube max. 1,30 m
Gaubenhöhe max. 1,50 m, aber nicht größer als die Fenster in den Fassaden.
Der Gaubenabstand untereinander muss mind. der Gaubenbreite entsprechen.
Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- 2.3. Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von ¼ der Länge des Daches.

3. Fassadengestaltung

- 3.1. Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Der Außenputz ist in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz auszuführen. Stark strukturierte Putzmuster und Zierputze sind unzulässig.
- 3.2. Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungshöhen von 80 cm zulässig. Wünschenswert sind offene Vorgärten ohne Einfriedung.
- 4.2. Die Einfriedungen sind in Form von Hanichel- oder Lattenzäunen auszubilden. Idealvorstellung für die Farbgestaltung ist das Silbergrau der natürlichen Vergrauung. Eine Sockelbildung in Beton oder Mauerwerk ist unzulässig!
- 4.3. Andere Einfriedungen wie in 4.2. erwähnt, wie z. B. Maschendrahtzäune sind auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

5. Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten

Die Garageneinfahrten, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sollten nur auf den Bereich der Garagenzufahrten beschränkt sein. Stützmauern zum Nachbargrundstück sind nicht zulässig; übergangsweise kann hier zum Nachbargrundstück abgeböschet werden. Das Steigungsverhältnis dieser Böschung ist auf max. 1:3 begrenzt. Sonstige Abgrabungen und Auffüllungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 Meter zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen:

- 7.1. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden.
- 7.2. Die befestigten Freiflächen auf dem Privatgrundstück sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 7.3. Duldungspflicht für die Bearbeitung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.
- 7.4. Baupläne auch für den Straßen und Wegebau sind der e.on Bayern zu Stellungnahme vorzusehen
- 7.5. Archäologische Funde und Befunde (Art. 7 DschG) sind zu melden. Die Erdarbeiten auf der Erschließungsstraße des Bebauungsgebietes sind seitens des Landesamtes für Denkmalpflege fachlich zu beobachten.