

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 0,5 m gegenüber dem Urgelände zulässig.

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.4.1. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

0.4.2. Die Wandhöhe bei Garagen darf im Zufahrtbereich max. 3,00 m betragen.

0.4.3. Garagen und Nebengebäude sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

0.4.4. Ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden, soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (I+D)

Dachform: Satteldach. Ausnahmsweise sind für Anbauten und untergeordnete Bauteile Pultdächer zulässig.

Dachneigung: 28° - 33°

Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von 30° als Giebelgauben, jedoch nur im inneren (mittleren) Drittel der Dachflächen; es sind max. 2 Gauben je Dachseite und Gebäude zulässig. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Zwischen den Dachgauben ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Kniestock: max. 1,50 m

Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: max. 1,0 m (bei Balkonüberdachung max. 1,50 m am Ortgang) zulässig;

Zwerchgiebel: Zulässig nur traufseitig und im inneren (mittleren) Drittel der Dachfläche. Zwerchgiebel sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Ihre Länge darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Wandhöhe: talseitig max. 5,10 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.
Als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse in der Form Untergeschoss, Erdgeschoss und als Vollgeschoss
ausgebautes Dachgeschoss (U+II)

Dachform: Satteldach. Ausnahmsweise sind für Anbauten und untergeordnete Bauteile Pultdächer zulässig.

Dachneigung: 28° - 33°

Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von 30° als Giebelgauben, jedoch nur im inneren (mittleren) Drittel der Dachflächen; es sind max. 2 Gauben je Dachseite und Gebäude zulässig. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Zwischen den Dachgauben ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Kniestock: max. 1,50 m

Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: max. 1,0 m (bei Balkonüberdachung max. 1,50 m am Ortgang) zulässig;

Zwerggiebel: Unzulässig.

Wandhöhe: Talseitig max. 7,85 m

0.5.4. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

0.5.5. Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:

- Putz in glatter Oberfläche
- Holzverschalung mit senkrechter Struktur (bei Holzhäusern auch waagrechte Struktur)

0.5.6. Überschreiten von Baugrenzen:

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2m überschritten werden.

0.5.7.1. Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum außenseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

0.5.7.2. Definition Kniestock:

Die Kniestockhöhe ist von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Pfette zu messen.

0.6. ZAHL DER WOHNHEITEN

0.6.1. Für die Parzellen 1 bis 5: pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.6.2. Für die Parzelle 6: pro Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

0.7. STELLPLATZBEDARF

0.7.1. Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücken mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.

0.8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

0.8.1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (Festsetzung n. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. GRÜNORDNUNG

0.8.1. GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH

0.8.1.1. Einzelbäume (zu Planzeichen 13.1.1.):

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Bepflanzung ist zu erhalten.

Laut Planzeichen sind im Strassenbegleitgrün Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen und zu pflegen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Acer campestre – Feld-Ahorn

Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, m.B., 3xv

0.8.1.2. Anlage der Wiesenflächen des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünfläche:

Die Wiesenflächen sind als Magerwiesen mit max. 15cm Oberbodenauftrag anzulegen und einmal bis zweimal jährlich zu mähen. Bei der Auswahl des Saatgutes ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

0.8.2. GRÜNFLÄCHEN PRIVAT

0.8.2.1. Einzelbäume (zu Planzeichen 13.1.2.):

Laut Planzeichen sind auf den privaten Grundstücken folgende Baumarten zu pflanzen und zu pflegen:

Sorbus aria – Mehlbeere

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.8.2.2. Gehölzbestand zu erhalten (zu Planzeichen 13.2.1. und 13.2.2.):

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Bepflanzung ist zu erhalten.

0.8.2.3. Lockere, raumbildende Gehölzpflanzung (zu Planzeichen 13.1.3.):

Die lockere, raumbildende Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen, mind. 10% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Es können alle Gehölze der Pflanzenliste im Anhang der Begründung verwendet werden.

0.8.2.4. Strauchpflanzung, Ortsrandeingrünung (zu Planzeichen 13.1.4.):

Die Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen sind mit einer lockeren Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, bestehend aus standortheimischen Arten, auszustatten. Auf mindestens 30 % und maximal 50 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Die bestehende Fichtenhecke wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt.

0.8.2.5. Pflanzenauswahl:

Es sind – soweit nicht durch Planzeichen eine Pflanzenart festgesetzt ist – die Gehölze der Pflanzenliste im Anhang der Begründung in der vorgeschlagenen Pflanzgröße zu verwenden. Nadelgehölze aller Art (Thujenhecken), säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten, sowie geschnittene Hecken sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

0.8.2.6. Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3. BELÄGE ÖFFENTLICH UND PRIVAT

0.8.3.1. Beläge öffentlich:

Untergeordnete Verkehrsflächen wie Zufahrten oder zum Parken genutzte Seitenstreifen im öffentlichen Straßenraum sind mit Rasenpflaster oder als Schotterrasen auszubilden.

Eigenständige Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Wegedecke ohne Einfassung herzustellen.

0.8.3.2. Beläge privat:

Garagenzufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

0.9. ABSTANDSFLÄCHEN

0.9.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden.