

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## 0.2. FIRSTRICHTUNG

0.2.1. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.

## 0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.3.1. 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.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.:

Art:	<u>Straßenseitige Begrenzung:</u> Holzlatten- oder Hanichelzaun. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
	<u>Seitliche und rückwärtige Begrenzung:</u> Holzlatten- oder Hanichelzaun wie bei straßenseitiger Begrenzung oder Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Höhe des Zaunes:	max. 1,0 m über Straßen-/Gehsteigoberkante bzw. bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung ab natürlicher Geländeoberfläche.
Sockel:	sichtbarer Sockel unzulässig.

0.4.2. Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Pflanzen ist zulässig.

## 0.5. GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND STELLPLÄTZE

0.5.1. Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5.2. Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden (Garagenzufahrt), wobei dieser Raum keine Toranlage erhalten darf. Die Fläche darf auch bei einer angrenzenden Toranlage durch sich öffnende Türen nicht tangiert werden. Eine Einzäunung des Stauraumes an allen Seiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist unzulässig.
- 0.5.3. Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.4. Die Flächen der Garagenvorplätze (Zufahrten) und Stellplätze dürfen nicht geteert oder betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht zu befestigen. Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 0.5.5. Werden Garagen unmittelbar an die Nachbargrenze gebaut, dürfen diese eine Länge von 8,0 m einschließlich Abstellraum und eine mittlere Wandhöhe von 2,75 m ab OK Gelände nicht überschreiten.

## 0.6. NEBENANLAGEN

- 0.6.1. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 0.6.2. Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich oder im Bereich der Einfriedungen sind unzulässig. Die Mülltonnen sind in den Garagen, Geräteschuppen oder im Wohngebäude unterzubringen.
- 0.6.3. Nicht zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

## 0.7. GEBÄUDE

Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke des letzten Geschosses und UK Sparren an der Außenwand.

- 0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziff. 2.1.1.:

Als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß.

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28° - 35°
Dachdeckung:	Pfannen in naturroten Farben



- 0.7.1. Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schleppgaube, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche  
 max. zwei Gauben je Dachseite  
 max. Fensterfläche je Gebäude 1,5 m<sup>2</sup>  
 Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zulässig.
- Zwerchgiebel: zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.
- Kniestock: max. 0,80 m.
- Dachflächenfenster: zulässig; ihre Fläche darf max. 5 % der jeweiligen Dachflächenseite betragen.
- Sockel: bergseitig max. 0,50 m.
- Dachüberstände bei  
 - Ortgang: max. 0,80 m; bei Balkon bis max. 1,50 m zulässig.  
 - Traufe: max. 0,80 m
- Wandhöhe: talseitig max. 4,70 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muß mind. 1:1,3 betragen.

0.7.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziff. 2.1.2.:

Erdgeschoß, ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (II + D).

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28° - 35°
- Dachdeckung: Pfannen in naturroten Farben
- Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schleppgaube, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche  
 max. zwei Gauben je Dachseite  
 max. Fensterfläche je Gebäude 1,5 m<sup>2</sup>  
 Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zulässig.
- Zwerchgiebel: zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.
- Kniestock: max. 0,80 m.
- Dachflächenfenster: zulässig; ihre Fläche darf max. 5 % der jeweiligen Dachflächenseite betragen.
- Sockel: bergseitig max. 0,50 m.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.2. Dachüberstände bei
- Ortgang: max. 0,80 m; bei Balkon bis max. 1,50 m zulässig.
  - Traufe: max. 0,80 m
  - Wandhöhe: talseitig max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
  - Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muß mind. 1:1,3 betragen.

- 0.7.3. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Formate auszubilden, wobei viele verschiedene Fensterformate zu vermeiden sind. Der Außenputz ist in glatter Oberfläche auszuführen. Strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen.

Sämtliche Gebäude sind in architektonisch einwandfreier Weise zu planen.

## 0.8. ALTERNATIVE ENERGIEN

- 0.8.1. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung bzw. von Solarzellen zur Stromerzeugung ist zulässig.

## 0.9. STELLPLATZBEDARF

- 0.9.1. Bei Einzelhäusern:  
Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen (bei ungeraden Zahlen ist aufzurunden).
- 0.9.2. Beim Mehrfamilienhaus:  
Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf der jeweiligen Grundfläche nachzuweisen (bei ungeraden Zahlen ist aufzurunden).

## 0.10. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude ist städtebaulich notwendig, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Planungsgebietes zu verhindern und eine ordnungsgemäße Versorgung und Infrastruktur leisten zu können.

- 0.10.1. Bei Einzelhäusern:  
Pro o.g. Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 0.10.2. Bei einem Mehrfamilienhaus dürfen die im Plan eingetragenen max. zulässigen Wohneinheiten nicht überschritten werden.



## 0.11. BESTANDSSCHUTZ DER BESTEHENDEN BEPFLANZUNG; PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

0.11.1. Abstandsflächen für Pflanzungen:

### Grenzabstände

a) Innerorts:

- 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
- 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

b) Kein Grenzabstand für:

- Gehölze hinter einer dichten Einfriedung, die diese nicht oder der nicht erheblich überragen.

0.11.2. Erhaltung und Schutz der vorhandenen Vegetation:

Werden bei Baumaßnahmen vorhandene Gehölzbestände tangiert, so sind die Bäume und Sträucher nach

- DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- DIN 18919 - Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen, Stoffe, Verfahren (§ 4.2 und 4.2.3.),
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen RAS LG 4 (Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen),

zu schützen.

Die o.g. Richtlinien sollen als "Allgemeine technische Vorschriften für Bauleistungen" bei Auftragsvergabe aufgenommen werden.

Auf die Verjährung nachbarrechtlicher Ansprüche nach Art. 52 AGBGB wird verwiesen.

0.11.3. Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Bepflanzung ist zu erhalten.

0.11.4. Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.11.5. Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln  
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandzone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen durchzuführen.

## 0.12. GASVERSORGUNG

- 0.12.1. Bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern zu beachten. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten im Näherungsbereich der Gasleitungen ist die Betriebsstation Schönberg, Tel. 08554/1983 (Bezirksmeister Hartl) zu verständigen, damit eine örtliche Einweisung in den Bestand der Anlagen der FGN erfolgen kann.

## 0.13. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 0.13.1. Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO).