

0.1. Textliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

0.1.1. Bauweise

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke

0.1.2.1. Maximale Größe von Einzelhausgrundstücken = 1.100 m²
mit Ausnahme der Parzellen 35, 37 und 66

0.1.2.2. Minimale Größe von Einzelhausgrundstücken = 370 m²

0.1.2.3. Maximale Größe von Reihen- bzw. Kettenhausgrundstücken = 470 m²

0.1.2.4. Minimale Größe von Reihen- bzw. Kettenhausgrundstücken = 320 m²

0.1.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

0.1.3.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO zugelassen werden, wenn der Brutto-rauminhalt geringer als 15 m³ ist und die Gesamtgrundfläche dieser Nebenanlagen auf dem Grundstück 1 m² Grundfläche je 50 m² Grundstücksfläche nicht überschreitet.

0.1.3.2. Die Wandhöhe bei Garagen darf im Zufahrtsbereich max. 2,75 m betragen

0.1.3.3. Garagendächer sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

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

STEUPLATZE → S. 8

0.1.4. Gebäude

0.1.4.1. Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (I+D)

Dachneigung?

Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 28 – 33 Grad

Dachgauben: Zulässig sind Giebelgauben, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude zulässig.

Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2 m² je Gaube nicht überschritten werden darf.

Zwerggiebel: Zulässig nur traufseitig. Zwerggiebel sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Ihre Länge darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Kniestock: Max. 1,50 m

Dachüberstand bei Ortgang und Traufe: Max. 1,00 m zulässig; bei Balkonüberdachung max. 1,5 m am Ortgang zulässig.

Wandhöhe: Talseitig max. 5,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

0.1.5. Seitenverhältnis: Das Verhältnis Länge zu Breite muß mindestens 1,25:1,00 betragen.

0.1.4.2. Zwingend: Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß II (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)

Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 28 – 33 Grad

Dachgauben: Zulässig sind Giebelgauben, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude zulässig.

Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2 m² je Gaube nicht überschritten werden darf.

Zwerggiebel: unzulässig
 Kniestock: unzulässig;

Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: Max. 1,00 m zulässig; bei Balkonüberdachung max. 1,50 m am Ortgang zulässig.

- 0.1.4. Wandhöhe: Talseitig max. 6,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- 0.1.7.1. Seitenverhältnis: Das Verhältnis Länge zu Breite muß mindestens 1,25 : 1,00 betragen.
- 0.1.4.3. Häuser einer Hausgruppe sind in der Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung) und Hauptfirstrichtung einheitlich auszubilden.
Der Nachbauende hat sich am Bestand zu orientieren, soweit dies den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widerspricht.
- 0.1.4.4. Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
- Putz in glatter Oberfläche
 - Holzverschalung mit senkrechter Struktur (bei Holzhäusern auch waagerechte Struktur).
- 0.1.5. **Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen**
- Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden.
- 0.1.6. **Abstandsflächen**
- Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.
- 0.1.7. **Zahl der Wohneinheiten**
- 0.1.7.1. Pro Einzelhaus und pro Haus einer Hausgruppe, ausgenommen Parzellen 30 und 42 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.1.7.2. Für die Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) auf Parzellen 30 und 42 darf die Zahl der im Plan angegebenen Wohneinheiten nicht überschritten werden.

0.1.8. Stellplätze

0.1.7.1. Stellplatzbedarf:

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Parzellen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wobei ungerade Ziffern aufzurunden sind.

- | | |
|-----------------|----------------------|
| 1 Wohneinheit | - 2 Stellplätze |
| 2 Wohneinheiten | - 3 Stellplätze |
| 3 Wohneinheiten | - 5 Stellplätze |
| 4 Wohneinheiten | - 6 Stellplätze usw. |

0.1.9. Waldabstandszone

0.1.9.1. Innerhalb der Waldabstandslinie (30 m Schutzzone) zum bestehenden Wald ist jegliche Bebauung ausgeschlossen.

0.1.9.2. Der bestehende Wald ist im Randbereich zur geplanten Bebauung so umzubauen, daß ein Waldrand mit standortheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern entsteht.

0.1.11.2. Der Wärmebedarf für Wohngebäude darf max. 100 kWh/m² und Jahr betragen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

0.1.11.3. Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiespeichernder Heiztechnik einzubauen. Der Jahreswirkungsgrad des Heizsystems muß mindestens 80% betragen. Folgende zentrale Wärmeerzeuger werden zur Verwendung empfohlen:

- Niedertemperatur-Heizkessel,
- Brennwertgeräte,
- Niedertemperaturkessel mit modulierenden oder mehrstufig arbeitenden Brennern.

0.1.11.4. Gasfeuerungsanlagen dürfen im Abgas den Grenzwert für NO_x von 100 mg/kWh und CO von 60 mg/kWh nicht überschreiten.

0.1.11.5. Ausnahmen vom Verbrennungsverbot:

0.1.11.5.1. Verbrennungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe für zentrale Wärmeversorgung und Wasserbereitung bedürfen der Zustimmung der Stadt. Die Feuerungsanlage muß dem Stand der Technik entsprechen (z.B. moderne Holzschichtelheizung).

0.1.11.5.2. Naturbelassenes, stückiges Holz in lufttrockenem Zustand in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 8 kW Nennwärmeleistung, die keine mechanische Luftumwälzung besitzen und es sich dabei um eine zusätzliche Heizquelle handelt. Die Geräte müssen DIN-gespruft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

0.1.10. Immissionen**0.1.10.1. Landwirtschaft**

Eventuell zeitweise auftretende Beeinträchtigung bezüglich Lärm, Staub oder Geruch, hervorgerufen durch eine ordnungsgemäße Landwirtschaft, sind hinzunehmen.

0.1.10.2. Bundesstraße 11

Bei den Gebäuden auf den Parzellen 48, 49, 50, 56 und 57 ist in Ruhe- und sonstigen schutzbedürftigen Räumen mindestens ein zur Belüftung ausreichendes Fenster an einer der Bundesstraße abgewandten Seite (Nord, Süd, West) vorzusehen. (Siehe auch textliche Hinweise Ziffer 0.3.3).

0.1.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftreinhaltung

0.1.11.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen feste und flüssige Brennstoffe zur zentralen Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

0.1.11.2. Der Wärmebedarf für Wohngebäude darf max. 100 kWh/m² und Jahr betragen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

0.1.11.3. Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik einzubauen. Der Jahreswirkungsgrad des Heizkessels muß mindestens 80% betragen. Folgende zentrale Wärmeerzeuger werden zur Verwendung empfohlen:

- Niedertemperatur-Heizkessel,
- Brennwertgeräte,
- Niedertemperaturkessel mit modulierenden oder mehrstufig arbeitenden Brennern.

0.1.11.4. Gasfeuerungsanlagen dürfen im Abgas den Grenzwert für NO_x von 100. mg/kWh und CO von 60 mg/kWh nicht überschreiten.

0.1.11.5. Ausnahmen vom Verbrennungsverbot:

0.1.11.5.1. Verbrennungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe für zentrale Wärmeversorgung und Wasserbereitung bedürfen der Zustimmung der Stadt. Die Feuerungsanlage muß dem Stand der Technik entsprechen (z.B. moderne Holzsplitzelheizung).

0.1.11.5.2. Naturbelassenes, stückiges Holz in lufttrockenem Zustand in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 8 kW Nennwärmeleistung, die keine mechanische Luftumwälzung besitzen und es sich dabei um eine zusätzliche Heizquelle handelt. Die Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

0.2. Textliche Festsetzungen für das Sondergebiet für Gartenanlagen

0.2.1. Grundstücksgrößen

0.2.1.1. Die maximale Größe der Kleingartenparzellen = 300 m²

0.2.2. Gebäude

0.2.2.1. Nur in Holzbauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m und ohne Unterkellerung zulässig. Die überbaubare Fläche für die Gartenhäuser darf maximal 18 m² betragen.

0.3.1.2. Im Bereich der mit Planzeichen umgrenzten Flächen ist das anfallende, nicht in Zisternen (Punkt 0.3.1.1.) aufgefangene Niederschlagswasser über flache Mulden oder offene Entwässerungsgräben zu übergeben.

0.3.1.3. Grundwasser darf nicht in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet werden. (§15 Abs. 2 Ziffer 6 EWS)

0.3.2. Denkmalschutz

0.3.2.1. Bei Erdarbeiten zufolge kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder der Archäologischen Außenstelle Landeshauptstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.

0.3.3. Immissionen

0.3.3.1. Die Schlafräume des Dachgeschosses der Parzellen 48, 49, 50, 56 und 57 sollten auf der schallabgewandten (südwestlichen bzw. westlichen) Gebäudeseite angeordnet werden.