

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KOHLENBRUNNERMÜHLE“

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 1.11 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO  
 1.111 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau-NVO:  
 Höchstwert bei E+DG GRZ 0,4 GFZ 07  
 Höchstwert bei E+1 GRZ 0,4 GFZ 0,7

## 1.2 BAUWEISE:

- 1.21 Offen, Mindestabstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze beträgt 4,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5 : 4 nicht unterschreiten.

## 1.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

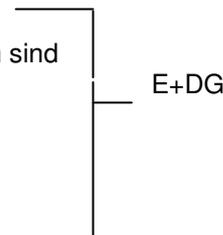
- 1.31 Bei Einzelhausgrundstücken = 450 qm

## 1.4 FIRSTRICHTUNG:

- 1.41 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.36 bis Ziff. 2.38 und ist bindend.

## 1.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

- 1.51 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.36 bis Ziff. 2.38 :  
 Art: Holzlattenzaun straßenseitig  
 Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m  
 Ausführung: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
 Sockelhöhe: höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante.  
 Vorgärten. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 1.52 An das Hauptgebäude angebaute, oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem, vorgesehene Garagen und Nebengebäude sollen als Pultdach mit 6 – 10° Dachneigung ausgeführt und mit Wellplatten eingedeckt werden.  
 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Traufhöhe: Talseitig nicht über 2,50 m  
 Kellergaragen: unzulässig
- 1.53 Gemeinschaftsgaragen sind mit massivem Flachdach ohne Überstand und höchstens 2 % Gefälle auszubilden. Zulässige Traufhöhe höchstens 2,50 m. Der Ortgang hat waagrecht zu verlaufen.
- 1.54 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.36:  
 Dachform: Satteldach 48 – 52°  
 Dachdeckung: Biberschwanzziegel dunkelbraun oder rot  
 Dachgaupen: bis 1,0 qm Vorderfläche zulässig, Dachgaupen sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig  
 Kniestock: höchstens 0,80 m  
 Sockelhöhe: höchstens 0,50 m  
 Ortgang: höchstens 15 cm Überstand  
 Traufe: höchstens 50 cm Überstand  
 Traufhöhe: höchstens 4,30 m ab gewachsenem Boden



- 1.55 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.37:
- |              |  |   |
|--------------|--|---|
| Dachform:    | Satteldach 23 – 28°                    |  |
| Dachdeckung: | Pfannen dunkelbraun oder rot           |   |
| Dachgauben:  | unzulässig                             |   |
| Kniestock:   | unzulässig                             |   |
| Sockelhöhe:  | höchstens 0,50 m                       |   |
| Ortgang:     | höchstens 15 cm Überstand              |   |
| Traufe:      | höchstens 50 cm Überstand              |   |
| Traufhöhe:   | nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden |   |
- 1.56 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.38:  
Bestehende Gebäude E zulässig zum Ausbau für E+1 als Höchstgrenze. (Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayer. B.O. und die Grundflächenzahlen sowie Geschoßflächenzahlen nach § 17 Bau-NVO sind zu beachten.)
- 1.57 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.