

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENWEIHER“

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.
Z = II, d. h. bis zu zwei Vollgeschosse möglich
Z = E+D, d. h. ein Vollgeschosß und ein als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschosß möglich.

3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN :

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Artikels 7, Abs. 5 Bay. Bauordnung auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
- 3.3 Nebengebäude im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO sind nur in Verbindung mit den Garagen zulässig. Bauhütten sind nach Fertigstellung des Hauptgebäudes unverzüglich zu beseitigen.
- 3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.5 Bei Garagen und Nebengebäuden, die auf der Grenze gebaut sind, ist gemäß Art. 7, Abs. 5 BayBO eine Traufhöhe von mehr als 2,75 m im Mittel unzulässig.

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei
- 4.1 Einzelhausbebauung : 500 qm
- 4.2 Doppelhausbebauung : 400 qm je Doppelhaushälfte
- 4.3 Kettenhausbebauung : 300 qm je Kettenhausgrundstück
- 4.4 Reihenhausbebauung : 200 qm je Reihenhausgrundstück

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN :

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes betragen.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN :

- 6.1 Garagen und Nebenanlagen, auch solche nach § 23, Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 6 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig. Bei der Errichtung von Garagen/Nebengebäuden (Garagen an gemeinsamer Nachbargrenze) hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

- 6.4 Der Belag des Stauraumes vor Garagen, die von einem befahrbaren Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone) erschlossen werden, ist im gleichen Material und gleicher Farbe wie der Belag des Wohnweges auszuführen.

7. DACHFORM :

- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan:
Bei Z = II $32 \pm 3^\circ$
Bei Z = E+D $38 \pm 3^\circ$
- 7.2 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln einzudecken.
- 7.3 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten.
- 7.4 Sonnenkollektoren sind bis zu max. 25 % der Gesamtdachfläche zulässig.
- 7.5 Dachvorsprünge sind an Giebeln nur bis 20 cm und an der Traufe nur bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.
- 7.6 Ein Kniestock größer als 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette ist unzulässig.
- 7.7 Dachgauben sind zulässig; die Ansichtsfläche der Dachgauben darf 15 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche je Dachgaube darf 3 qm nicht überschreiten. Die Gaubeneindeckung soll in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.
- 7.8 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude) zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN :

- 8.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel müssen aus Betonprofilen sein und dürfen nicht höher als 15 cm ausgebildet werden; massive Sockel sind unzulässig. Auf den Betonprofilen ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten, der als sog. durchlaufender Zaun hergestellt ist, d. h., daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
- 8.2 Mit Ausnahme der Bauparzellen 54 bis 61 und 24 bis 26 sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht, max. Höhe 1,0 m, zulässig.
- 8.3 Bei den Bauparzellen 64 bis 61 und 24 bis 26 sind als seitliche Einfriedungen nur Anpflanzungen mit einer max. Höhe von 50 cm zulässig.

9. AUSSENANLAGEN :

- 9.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
- 9.2 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 9.3 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 9.4 Entsprechend der Festsetzung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzungen mit bodenständigem Strauchwerk sowie Einzelbäume als Sichtschutz bzw. Schallschutz und Übergang zur freien Landschaft dargestellt. Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen; auf einer Länge von 15 m des Pflanzgebotes müssen mindestens 2 Großbäume gepflanzt werden. Es sollen folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide, Pfaffenkäppchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Schneeball, Hainbuch, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche, Kiefer und Obstbäume.

10. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE, BZW. GRUNDSTÜCKSTEILE :

- 10.1 Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapelhaufen, oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahnoberkante erreichen.

11. AUSSENWERBUNG :

- 11.1 Anlagen der Außenwerbung nach Artikel 13 Bay. Bauordnung sind nur innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig.

12. GRUNDWASSER :

- 12.1 Wegen des hohen Grundwasserstandes sind besondere konstruktive Maßnahmen notwendig. Entsprechende Auflagen werden bei der Baugenehmigung erteilt.

13. ANTENNEN :

- 13.1 Im Plangebiet wird eine Breitbandkabelanlage (Fernsehkabel-Anlage) installiert. Der Anschluß an diese Anlage ist zwingend vorgeschrieben. Einzelantennen sind deshalb nicht erlaubt.

14. SCHALLSCHUTZ :

- 14.1 In den Gebäuden auf den Bauparzellen 27 bis 44 und 69 sind Schlafräume an der von der Schallquelle (Kreisstraße NM 24) abgewandten Seite zu planen bzw. an der Schallseite (Nordseite) mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.