

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENHOF“

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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.
Bei $Z=II$, $Z=II$, $Z=E+DG$, $Z=E+UG$, gilt GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Bei $Z=II+III$ gilt GRZ 0,4 und GFZ 1,0.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan zwingend bzw. als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN :

- Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan gilt:
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen 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 Besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO Hausgruppen über 50 m Länge.
- 3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.5 Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für die Gebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (zur St 2240 hin) der Grundriß entweder so zu wählen, daß die Schlafräume nicht zur Schallquelle hin orientiert werden, oder – wenn dies nicht möglich ist – sind Schallschutzfenster der Klasse 2 mit integrierter Lüftungseinheit einzubauen.
- 3.6 Im gekennzeichneten Bereich sind die Wohnungsgrundrisse der Gebäude so zu gestalten, daß die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nicht zur Altdorfer Straße hin gerichtet sind.

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
- 4.1 Bei Einzelhausbebauung 500 qm
- 4.2 Bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 qm
- 4.3 Bei geschlossener Bauweise 150 qm

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN :

- 5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,75 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 6,0 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 Doppelnebengebäuden (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 in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Belag des Wohnweges auszuführen.

7. DACHFORM :

- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer; entsprechend der Festsetzung im Plan gilt folgende Dachneigung:
- | | | | |
|--------------|-----------|--------------|-----------|
| Bei Z = I+UG | 32° - 38° | Bei Z = I+DG | 38° - 45° |
| Bei Z = II | 32° - 38° | | |
| Bei Z = III | 32° - 38° | | |
- 7.2 Die Satteldächer sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken.
- 7.3 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten.
- 7.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung $25^\circ \pm 2^\circ$) zulässig.
- 7.5 Dachvorsprünge sind am Giebel nur bis 20 cm und an der Traufe nur bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.
- 7.6 Bei den Gebäudetypen Z = E+DG ist ein Kniestock größer als 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, unzulässig. Dachgauben bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,20 m in der Ansicht sind zulässig.
- 7.7 Dachgauben sind erst ab einer Minstdachneigung von 38° zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN :

- 8.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten, der als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen ist, d. h. daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
- 8.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht, max. Höhe 1 m zulässig.

9. AUSSENANLAGEN :

- 9.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
- 9.2 Eine Auffüllung von mehr als 0,75 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 9.3 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 9.4 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
- 9.5 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, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Kiefer.

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, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über der Fahrbahn-Oberkante erreichen.

11. AUSSENWERBUNG :

- 11.1 Anlagen der Außenwerbung nach Artikel 12 Bay. BO sind zulässig.