

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HEILIGENWIESEN“

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BauNVO und das DORFGEBIET (MD) nach § 5 BauNVO mit MISCHGEBIET (MI) nach § 6 BauNVO

0.1. BAUWEISE :

- 0.1.1. offen, nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Mindestabstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze 3,0 m u. Art. 7 BayBO, 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 überschreiten. Soweit auf den Parzellen Hauptgebäude in geringerer Entfernung von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 700 qm.
0.2.2. Bei Doppelhausbebauung je Haus mindestens 480 qm.
0.2.3. Bei Reihenhausbauung je Haus mindestens 150 qm.
0.2.4. Bei Kettenhausbebauung je Haus mindestens 230 qm.

0.3. FIRSTRICHTUNG :

- 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. bis Ziffer 2.1.2. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN :

- 0.4.1. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.
0.4.2. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. bis 2.1.3.
Art: Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.
Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Ausführung: Holzlatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,25 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder Beton.
Maschendrahtzaun: Kunststoffbeschichteter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten.
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

- 0.5.1. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. 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. Bei erdgeschoßigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. 10° Neigung), Flach- und Satteldächer (gleiche Neigung wie das Hauptgebäude) zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden, die an der Grenze gebaut sind und ein Satteldach erhalten, ist entsprechend dem Art. 7 Abs. 5 BayBO eine Firsthöhe von über 2,75 m zulässig. Traufhöhe nicht über 2,75 m i. M. Kellergaragen sind nicht zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im

Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE :

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. bis 2.1.2.:

Dachform und Dachneigung:	Satteldach	32° – 42°
	I	32° - 42°
	II	32° - 38°
Dachdeckung:	Biber, Pfannen, rotbraun oder rot	
Dachgauben:	zulässig über 38° Dachneigung	
Kniestock:	nicht über 50 cm, bei 2-geschoßigen Gebäuden unzulässig	
Ortgang:	nicht über 0,10 m – 0,30 m	
Traufe:	nicht über 0,30 m – 0,50 m einschl. Rinne	
Dachfenster:	nicht über 1,00 m	
Fußbodenhöhe:	max. 75 cm über dem natürlichen Gelände	

0.7. FASSADE :

- 0.7.1. Für Außenwände ist Putz mit mineralischen Bestandteilen und Kunststoffputz zulässig.
- 0.7.2. Putzstruktur und Farbgestaltung sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt auszuführen.
- 0.7.3. Fassadenverkleidung in Kunststoff- und Asbestzementplatten ist unzulässig.
- 0.7.4. Vordächer: Vordächer sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden. Wellskobalit o. ä. bei Vordächern oder an anderer Stelle verwendet, ist unzulässig.
- 0.7.5. Hauseingangstüren in Aluminium nur in dunkel eloxierter Ausführung oder in Holz zulässig.

0.8. WERBEANLAGEN :

- 0.8.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, in Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,20 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 1,00 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.

0.9. SCHALLSCHUTZ (NACH DIN 18005) :

- 0.9.1. Bei der entlang der Staatsstraße 2240 und dem Äusseren Ring vorgesehenen Randbebauung sind die Wohnungsgrundrisse so vorzusehen, daß entlang der Straße und an den im Norden und Osten vorbeiführenden Straßen keine Aufenthaltsräume angeordnet werden. Wenn im Einzelfall nicht möglich, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (Bauschalldämmmaß mind. 38 dB) einzubauen. Die Schalldämmung der Außenwände und des Daches muß mind. 10 dB höher liegen.

0.10. AUSSENANLAGEN :

- 0.10.1. Geländehöhen sind an das Nachbargelände bzw. am Wege anzugleichen.
- 0.10.2. Vorhandene Bäume bzw. Baumgruppen sind soweit als möglich zu erhalten.
- 0.10.3. Folgendes Pflanzgebot wird erlassen: Auf den Parzellen ist mind. ein Großbaum zu pflanzen. Blautannen und ähnliche Gehölze sind unzulässig.
- 0.10.4. Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Gestaltungsplan herzustellen, der von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen ist. **Fortsetzung sh. Ziffer 0.14.**

0.11. ENERGIEANLAGEN :

- 0.11.1. Energieanlagen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung liegen und gestalterisch nicht störend wirken.

0.12. GRUNDWASSER :

0.12.1. Aufgrund des zeitweisen hohen Grundwasserstandes sind entsprechende konstruktive Maßnahmen bei den Gebäuden vorzusehen.

0.13. SICHTDREIECKE :

0.13.1. Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagern von Gegenständen über 1,00 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m Höhe. Soweit Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragen sind, stellen sie eine nachrichtliche Übernahme dar.

0.14. GRÜNORDNUNG :

0.14.1. Die öffentlichen Grünflächen beiderseits des Steinbachs, des grünbegleitenden Fußweges von der Triftstraße nach Norden und der 3 m breite Grünstreifen entlang dem Fuß- und Radweg, sowie der Grün- und Parkstreifen an der Wohnsammelstraße sind unter Verwendung bodenständiger Groß- und Kleinbäume landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

Großbäume bodenständiger Art: z. B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde

Kleinbäume bodenständiger Art: z. B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn und Eberesche

Sträucher bodenständiger Art: z. B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball und Weißdorn

0.14.2. Kinderspielplätze sind als öffentliche Gemeinschaftsanlagen zu gestalten.