

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE MI und GE m.E.

0.1.1. Offen

0.2. MINDERSTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE MI und GE m.E.

0.2.1. Nach Bedarf bzw. nach Betriebsgröße

0.3. FIRSTRICHTUNG MI und GE m.E.

0.3.1. Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze anzuordnen.
(Siehe auch Firstrichtungspfeile Ziffer 3.2.)

0.4. EINFRIEDUNGEN MI und GEm.E.

0.4.1. Einfriedungen: für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 1.2.1 und 1.3.1.
Art und Ausführung: Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzung verzinkter oder kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr oder T-Eisen-säulen.
Höhe des Zaunes: MI = Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
GE m.E. = Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 2,00 m
Stützmauern: geländebedingt bis 1,00 m zulässig
Sockel: Unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MI und GE m.E.

0.5.1. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.5.3. Im Mischgebiet sind pro Wohnung 2 Garagen oder Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

0.6. GEBÄUDE

0.6.1. Geplante Gebäude im MI

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2.1. (Haustyp II+D)

Dachform: Satteldach 28° - 36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm max. 1/3 der Giebelfläche)

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun

Dachgauben: Zulässig bis 1,20 m² Glasfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.

Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (Maximal 1/3 Breite der Dachfläche und gleiche Dach-Dachneigung wie das Hauptgebäude)

Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

Kniestock: Nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren

Ortgang: Überstand mindestens 0,30 m, nicht über 1,10 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon

Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,10 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon

Traufseitige Wandhöhe: Talseits nicht über 6,50 m
Bergseits nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)

Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)

Seitenverhältnis: Breite : Länge mindestens 1:1,25

Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.2. Geplante Gebäude im GE m.E.

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.3.1.

Dachform: Satteldach 28° - 36° bis zu einer Gebäudebreite von insgesamt 15,00 m gleichförmige Ansichten sind zu vermeiden.

Flachdach mit Begrünung (nach Bepflanzungsplan Ziff. 0.7.1.)

Flachdach/Sheddach mit harter Bedachung

Die Dächer sind durch Giebel, Auf- und Anbauten zu gliedern, um große gleichförmigen Ansichten zu vermeiden. Der Anteil der Flachbereiche darf 2/3 der gesamten Dachfläche nicht übersteigen.

Dachgauben: Zulässig, als gliederndes Element bei Sattel- und Pultdächern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fassaden: Die Fassaden sind, wie die Dächer, durch Vor- und Rücksprünge, Anbauten usw. kleingliedrig zu gestalten. Fenster und Öffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen.
- Taufseitige Wandhöhe: Talseitig nicht über ...m (nach Ziffer 2.1.3) ab natürlicher Geländeoberfläche. Gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung)
Ausnahmen z. B. für Aufzugköpfe, Kamine usw. sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde zulässig.

0.7. BEPFLANZUNG MI und GE m.E.

- 0.7.1. Die Bepflanzung der Grundstücke soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.
Für alle Grundstücke ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan als Bestandteil zum Bauantrag einzureichen. Der Pflanzplan muß Auskunft über die geplanten Baum- und Straucharten (nach Artenwahlliste) geben. Pflegemaßnahmen sind von den Anliegern selbst durchzuführen.
- 0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,0 m entsprechend Art. 47 AGBGB einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.
- 0.7.3. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m (freie Strecke) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern. Ansonsten darf die Bepflanzung nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen (1,50 m seitlicher Abstand und 4,50 m Höhe). Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.
- 0.7.4. **Artenwahlliste:**
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Rotbuche
Stieleiche
Spitzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Zitterpappel
Ulme
Birke
Esche
Hainbuche
Schwarzerle
Obstbäume

Gehölze:

Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Vogelbeere
Feldahorn
Traubenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Wildrosen
Obstgehölze

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ MI und GE m.E.

- 0.8.1. Für alle innerhalb der Gewerbegebiete mit Einschränkung (GE m.E.) zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen, das durch geeignete Objektschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005, TA Lärm bzw. VDI 2058 und TA-Luft nachweist und den flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt.

0.9. AUSSENWERBUNG MI und GE m.E.

- 0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist unzulässig.

0.10. ABSTANDSFLÄCHEN MI und GE m.E.

- 0.10.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

0.11. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE MASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND, SOWIE FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND MI und GE m.E.

- 0.11.1. Entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.12. ABFALLBESEITIGUNG MI und GE m.E.

0.12.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung Die Standflächen der Müllgefäße ist möglichst nahe an den öffentlichen Straße zu errichten. Anderenfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen.

0.13. WASSERWIRTSCHAFT MI und GE m.E.

0.13.1. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser, nach Möglichkeit versickert werden kann.

0.13.2. Die Versiegelung von Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Flächen, die nicht zum Waschen oder Reparieren von Fahrzeugen genutzt werden, sollen als Schotterrassen mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiten Rasenfugen versickerungsfähig befestigt werden.

0.13.3. Bei Errichtung von Betrieben bei denen wassergefährdende Stoffe und Gefahrenstoffe verwendet werden, sind die Bestimmungen der Wassergesetze, der Anlagen und Fachbetriebsordnung, der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften anzuwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

0.14. WASSERWIRTSCHAFT MI und GE m.E.

0.14.1. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

0.14.2. Die Möglichkeit der Errichtung von Sickeranlagen auf dem Baugrundstück ist zu prüfen. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen.

0.15. VERKEHR MI und GE m.E.

0.15.1. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.
Die technischen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung vom 05.10.1995 sind zu beachten.

0.16. ENERGIEVERSORGUNG MI und GE m.E.

0.16.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
(Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen".)

0.16.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

0.17. DENKMALSCHUTZ MI und GE m.E.

0.17.1. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen.