

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

O. 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Abs. (1)(2)(3)

O. 2 Mass der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO werden die Geschosse als Höchstgrenze festgelegt. 7

Zul. Zahl der Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

O. 3 Bauweise

O.31 Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O. 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

O.41 Bei Einzelhausgrundstücken 550 m²

O. 5 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

O. 6 Gestaltung des Geländes

O.61 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen (vgl. Ziff. O.71).

O. 7 Gestaltung der Hauptgebäude

O.71 Haustypen je nach Geländeneigung:

Typ A Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:

Typ B Erdgeschoß und 1 Obergeschoß oder
Typ C Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß bzw. nur Erdgeschoß;

O.72 Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang Typ A

Kniestock: Unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 bis OK-Pfette
Dachgauben: Nur hangseits zulässig
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max 3,50 m
talseits max 6,00 m

Erdgeschoß und 1 Obergeschoß Typ B :

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Kniestock: Unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m bis OK-Pfette
Dachgauben: Unzulässig
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,0 m

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder nur Erdgeschoß Typ C :

Kniestock: Zulässig bis max 1,00 m bis OK-Pfette Bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke zulässig, z.B. wenn sich diese durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten ergeben.
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,25 m

0.73 Dachneigung:

✓ 25° bis 33° niederbayerisches Haus mit mittelsteilem Satteldach

0.74 Sockel:

Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 0,50 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischem Naturstein handelt.)

0.75 Firstrichtung (Gebäudestellung):

Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

0.76 Dächer:

- Bei Dachneigung bis 30° sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig.
- Bei Dachneigung über 30°:
Zulässig sind Satteldächer und Schopfwalmdächer. Der Schopfwalm ist auf ca. 1/3 der Giebelhöhe abzuschleppen.

0.77 Dachgauben:

Sind als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben bei Haustyp A und C zugelassen, wenn die Dachneigung mind. 28° beträgt.

Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 2,0 m betragen.

O.78 Dachdeckung:

In herkömmlicher ortsüblicher Art wie Dachziegel, Betondachpfannen (z.B. ziegelfarben) unzulässig Blechdeckung.

O.79 Fassaden:

Fassaden bzw. Fassadenverkleidung sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Bruchstein oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

O. 8 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargrundstücke an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist je ein PKW-Standplatz von 5,50 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Geländeeinschnitte als 1,50 m entstehen.

O. 9 Außenanlagen (Zäune, Tore, Pfeiler, Mauern, Stützmauern)

O.91 Höhe der Einfriedung:

Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max 1,0 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante; im übrigen gem. BayBO bis 1,50 m, Hecken ausnahmsweise bis max. 2,0 m Höhe.

O.92 Zaunart:

An der Straßenseite Holzlattenzaun, Jägerzaun, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

O.93 Stützmauern:

Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig; werden Ausnahmen zugelassen, so sind in der Regel die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung zu beachten (Art. 6 Abs. 10 BayBO).

O.10 Bewegliche Abfallbehälter

Sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.

O.11 Grünflächen

O.111 Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten.
Es soll je Haus mind. ein Hausbaum gepflanzt werden.