

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Mit Erläuterungen und Empfehlungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Mindestgröße der Baugrundstücke

1.1	bei Einzelhausgrundstücken	600,00 m ²
1.2	bei Doppelhausgrundstücken je Haus	500,00 m ²

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)

2.1	3 WE bei Grundstücksgrößen bis einschl.	1000,00 m ²
2.2	4 WE bei Grundstücksgrößen grösser als	1000,00 m ²

3. 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, im Falle von Typenhausplanungen mehr als drei nebeneinander stehende Gebäude gleich zu planen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen. Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen im Rahmen eines harmonischen Gesamtbildes auszustatten.

Insbesondere freistehende Garagen und Nebengebäude sollen den Charakter von Nebengebäuden im ländischen Raum erhalten. Ansonsten sind sie dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Gebäude sind in das Gelände zu integrieren.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch nivelieren von Geländeschnitten festzustellen; wobei die Höhenlage der Straße in den Schnitten darzustellen ist.

Die Gebäude sind auf die natürliche Geländeoberfläche zu beziehen. Die angegebenen Höhen sind einzuhalten.

Die natürliche Geländeoberfläche ist die natürliche, tatsächlich vorhandene, oder die von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (Haupt- u. Wohngebäude)

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Bei schwach geneigtem oder ebenem Gelände:
Gebäude mit durchlaufenden Geschossebenen, oder
Gebäude mit versetzten Ebenen (Split-Level)
- b) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:
Hanghäuser mit Traufe parallel zum Hang.

Zu a) und b):

Geschosszahl:	bis zu zwei Vollgeschosse
Dachform:	Satteldach oder Krüppelwalmdach. Bei Nebengebäuden und Anbauten mit Nebengebäudecharakter auch Pultdächer
Dachneigung:	25° - 35° (Pultdächer auch flacher geneigt)
Dachdeckung:	Pfannendeckung: ziegelrot, dunkelbraun oder anthrazit
Trauf-Wandhöhe:	max. 6,00 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche.
Kniestock:	im obersten Vollgeschoss bis zu 15 % der Giebelbreite von OK Rohboden bis OK Fusspfette zulässig, soweit damit 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Bei Bauweise mit versetzten Ebenen sind konstruktive Kniestöcke geschosshoch zulässig.
Dachgaupen:	zulässig, bei Dachneigung von min. 27°. Pro Dachfläche höchstens 2 Gaupen bis je 1,5 m ² Fensterfläche. Der Abstand vom Ortgang zur Gaube muß min. 2,5 m, der zwischen den Gaupen muß min. 2 m betragen.
Dachterrassen:	in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen sind unzulässig
Ortgang:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe:	Überstand mind. 0,50 m
Aussenwände:	zulässig sind: Putzflächen, hell gestrichen, Holzverkleidungen mit nicht deckenden Holzschutzanstrichen, sowie Wintergärten
Sockel:	sichtbare Sockel sollen vermieden werden (wenn doch, Höhe über fertigem Gelände max. 0,3 m)

5. Gestaltungen der Garagen und Nebengebäude

Werden Garagen oder Nebengebäude an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Vor jeder Garage ist ein PKW-Stellplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1 m gegenüber der Fahrbahn entstehen.

Fertigaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu überbauen.

Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen oder als Hanggaragen ausgebildet werden.

6. Aussenanlagen

6.1 Geländeänderungen

sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude, und bis zu einer Auffüll- bzw. Abgrabungshöhe von max. je 0,50 m zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig. Oberböden sind zu schützen.

6.2 Stützmauern

Zur evtl. Abstützung im geneigten Gelände sind an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen Stützmauern als Beton- oder Granitsockel bis max. 20 cm über oben liegendem Gelände zulässig.

In Bereichen, wo Verkehrsflächen abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sind in entsprechender Höhe Granit-, Sichtbeton- oder verputzte Stützmauern zulässig.

Diese Mauern sind min. 0,50 m auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Bei Stützmauern sind zusätzlich Zäune und Hinterpflanzungen, wie unter "Einfriedungen" beschrieben, zulässig.

6.3 Vorgärten

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Vorgartenflächen sind mit Nutzgeräten, Wiese, Bäumen und Sträuchern (nach Pflanzempfehlung Nr.: 23.4), oder aber gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (AG-BGB).

6.4 Pflanzempfehlung

Für Neuanpflanzungen gilt:

- für öffentliche Grünflächen bindend
- für private Grünflächen als Pflanz-Empfehlung

Laubbäume:	Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Ulme, Birke,
Nadelbäume:	Nadelbäume sind nur in untergeordnetem Maße zulässig. zugelassen sind: Tanne, Kiefer, Fichte und Lärche
Gehölze:	Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Trauben- kirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen.

Unerwünschte Gehölze sind:

Thuja-Hecken, buntlaubige und buntnadelige Bäume, sowie die Trauerformen von Bäumen.

6.5 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 in LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

6.6 Einfriedungen

Auf strassenseitige Einfriedungen sollte nach Möglichkeit völlig verzichtet werden.

Werden Einfriedungen erstellt, so sind diese um mindestens 0,5 m gegenüber dem Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Zulässig sind:

Holzplatten-, Hanichel- oder andere Holzzäune

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder: vor den Zaunpfosten durchlaufend, oder dazwischen.

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung

Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), grün, braun oder graphitfarben mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern oder sonstigen sichthemmenden Pflanzen zu hinterpflanzen.

Pfeiler

Bei Eingangs- und Einfahrtstor ca. 0,40 m breit und 0,40 m tief (bei Ausbau als Müllbox auf das erforderliche Mass vergrößerbar) nicht höher als 10 cm über Zaun.

Aus heimischen Granitmauerwerk, verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

Eingangs- und Einfahrtstore sind auf die Zaunart abzustimmen.

Zaunhöhen

max. 1,20 m.

In Sichtdreiecken sind die Vorschriften von Punkt 6.4.3 zu beachten.

Mauern

Einfriedungsmauern sind - mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern - im Strassenraum unzulässig.

7. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie den Belastungen des anfallenden Verkehrs gerecht werden. Die Bodenversiegelung ist auf ein unvermeidliches Mass zu begrenzen.

Die 4,5 m breite Fahrverkehrsfläche wird über einen 50 cm breiten Dreizeiler und einem anschließenden 1 m breiten begrünten Streifen vom 1,2 m breiten Gehsteig getrennt. Der begrünte Streifen besteht aus Pflanzflächen im Achsabstand von ca. 7,0 m. Dazwischen befinden sich befestigte Flächen, die als Gästeparkplätze bzw. Hauszufahrten genutzt werden können. Die Pflanzflächen werden mit Bäumen und Bodendeckern gemäß Pflanzempfehlung Abs. 23.5 begrünt.

Bei unterirdischen Arbeiten ist die OBAG frühzeitig einzuschalten. Sie verweist bezüglich der Pflanzungen auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

Gehsteige sollen gepflastert oder verplattet werden

Borde sind nur als äussere Begrenzung der Verkehrsflächen zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 6 cm über den jeweiligen Belag hinausragen.

Private Verkehrsflächen

Neu anzulegende Grundstückszufahrten, Stellplätze, Fusswege usw. sind aus durchlässigen Materialien herzustellen und zu befestigen. Die Oberflächenversiegelung ist auf das unumgängliche Mass zu beschränken (Empfehlung: Pflaster, Platten, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken)

Private Stellplätze

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze pro WE auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein.
Die Stellplatzverordnung: BayBO Art. 55 und 56 gilt darüberhinaus unverändert.