

Stand	12.07.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	09.06.2006	Endausfertigung

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

zulässig sind :

- bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- bei Errichtung von Doppelhäusern max. 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage zu errichten, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

2. Bauweise

offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe :

Typ A - Hangbauweise mit Untergeschoss + Erdgeschoss

Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände :

Typ B - Erdgeschoss + 1 Obergeschoss

oder

Typ C - Erdgeschoss und Dachgeschoss

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Die Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstücks darzustellen. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist zumindest im Bereich der Zufahrt zur Garage festzuhalten.

3.2 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss + Untergeschoss am Hang - Typ A

Dachform : Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmläche max. 1/3 der Giebelhöhe)
Walmdach, Zeltdach
Pulldach

Dachneigung : 18° - 33°
Pulldach: 5° - 12°

Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit,
Pulldach: Blechdeckung in Edelstahl, Titan oder Kupfer

Kniestock : konstruktiver Dachfuß bis max. 0,75 m (bei Pulldachfirst bis max. 1,75 m) von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig

Dachgaupen : zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach
max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche
max. 1 Einzelgaupe pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach

Stand	12.07.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	09.06.2006	Endausfertigung

Ansichtsfläche max. 2,00 m²
Abstand der Dachgauben vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m
In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.

Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m
First (Pulldach) :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	Bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m. Talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m, bzw. 7,75 m bei Pulldachfirst
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m

3.3 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss + 1 Obergeschoss bei ebenem Gelände - Typ B

Dachform :	Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelhöhe) Walmdach, Zeltdach Pulldach
Dachneigung :	18° - 33° Pulldach: 5° - 12°
Dachdeckung :	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit Pulldach: Blechdeckung in Edelstahl, Titan oder Kupfer
Kniestock :	konstruktiver Dachfuß bis max. 0,50 m (bei Pulldachfirst bis max. 1,75 m) von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig
Dachgauben :	zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche max. 1 Einzelgaube pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach Ansichtsfläche max. 2,00 m ² Abstand der Dachgauben vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m

Stand	12.07.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	09.06.2006	Endausfertigung

First (Pulldach) :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerggiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m, bzw. 7,75 m bei Pulldachfirst
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

3.4 zulässig Erdgeschoss + ausgebauten Dachgeschoss - Typ C

Dachform :	Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfäche max. 1/3 der Giebelhöhe) Walmdach, Zeltdach
Dachneigung :	25° - 33°
Dachdeckung :	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit
Kniestock :	zulässig bis max. 1,25 m von OK Rohdecke bis OK Pfette, ausnahmsweise bis 1,50 m, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer oder Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen.
Dachgaupen :	zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche max. 1 Einzelgaupe pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach Ansichtsfläche max. 2,00 m ² Abstand der Dachgaupen vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerggiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,75 m.
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

3.5 Die Firstrichtung hat parallel zur Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen.

Stand	12.07.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	09.06.2006	Endausfertigung

- 3.6 Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, dass sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält.
Bei Walmdächern und Zeldächern kann sich das Verhältnis von Länge zu Breite 1 : 1 verhalten.
- 3.7 Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor Türen zum hangseitigen Gelände, Rückstaumaßnahmen, Ableitungen, Höherlegen der Fußbodenkante der Erdgeschosse einschl. Kellerlichtschächte etc.).

4. 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 zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche, bzw. Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art.7 Abs.4 BayBO entsprechen.

Für Garagen in Hangbauweise wird Abweichend Art.7 Abs.4 BayBO festgelegt (siehe Schema-schnitt Garagen):

- max. Länge an der Grenze 6,50 m,
- im Mittel max. 3,50 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche für Parzelle 1-6
- im Mittel max. 4,50 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche für Parzelle 7-12

Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, Giebelstellung zur Grenze.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

5. Einfriedungen

- 5.1 Art und Ausführung :
- straßenseitige Begrenzung:
senkr. Holzlatten- oder Hanichelzaun
Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.
Pfeiler nur beim Eingangstor und Einfahrtstor zulässig,
- seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen:
senkr. Holzlatten- oder Hanichelzaun oder Maschendrahtzaun mit
Heckenhinterpflanzung
- 5.2 Zaunhöhe :
max. 1,10 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen
angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden
(Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges
Grundstück, mind. jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen.
Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- 5.3 Geländeänderung :
sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige
großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen insbesondere bis
an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Stand	12.07.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	09.06.2006	Endausfertigung

- 5.4 Stützmauern : sind an der Grundstücksgrenze unzulässig,
bei den Parzellen 1-5 und 12 sind an der Grundstücksgrenze zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Stützmauern zulässig (siehe Schemaschnitte Erschließungsstrasse):
Ausführung der Sichtflächen in Naturstein (Verblendmauerwerk oder geschichtete Gabione), max. Sichtbare Höhe 1,30 m

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken	600 m ²
Bei Doppelhausgrundstücken	325 m ²

7. Abstandsflächen

Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

8. Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke

- 8.1 Der erforderlicher Abstand von Gebäuden ohne besondere Vorkehrungen bei der Dachkonstruktion beträgt 25,0 m.
8.2 Im Falle offener Feuerstellen sind Schutzbleche gegen Funkenflug notwendig.

9. Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Grundstücke soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
9.2 Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2,0 m entsprechend Art 47 AGBGB einzuhalten.
(Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,0 m)
9.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen :
- | | |
|-----------|---|
| Bäume : | Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Erlen, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume |
| Gehölze : | Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze |
- 9.4 Zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen.
9.5 Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
9.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9.6.1 Temporärer Schutzwald (westl. Teilfläche von Fl. Nr. 98)
Der westl. Waldbestand ist auf eine Bestandstiefe von 30,0 m als temporärer Schutzwald für die

Stand	12.07.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	09.06.2006	Endausfertigung

Dauer von 10 Jahren zu erhalten und unter Beachtung der Ziffer 9.6.2 mit Buche und Tanne anzureichern.

9.6.2 Naturnaher Waldmantel (westl. Teilfläche von Fl. Nr. 98)

Anlage eines naturnah aufgebauten Waldmantels auf einer Tiefe von 20,00 m durch Einbringen von Gruppen standortheimischer Laubbäume.

Dieser naturnah aufgebaute Waldmantel ist mit einer Tiefe von 20,00 m auf Dauer zu erhalten.

9.6.3 Offenes Wiesental (Fl. Nr. 96)

Rodung der bestehenden nicht standortgerechten Erstaufforstung (Fichten) und Umwandlung in ein dauerhaft offenes Wiesental mit Eschen- und Erlengruppen.

Der Bachlauf ist er an einzelnen Stellen aufzuweiten (ökologische Aufwertung).

Die Umgestaltung des Bachlaufes und die Anlage einzelner Eschen- und Erlengruppen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

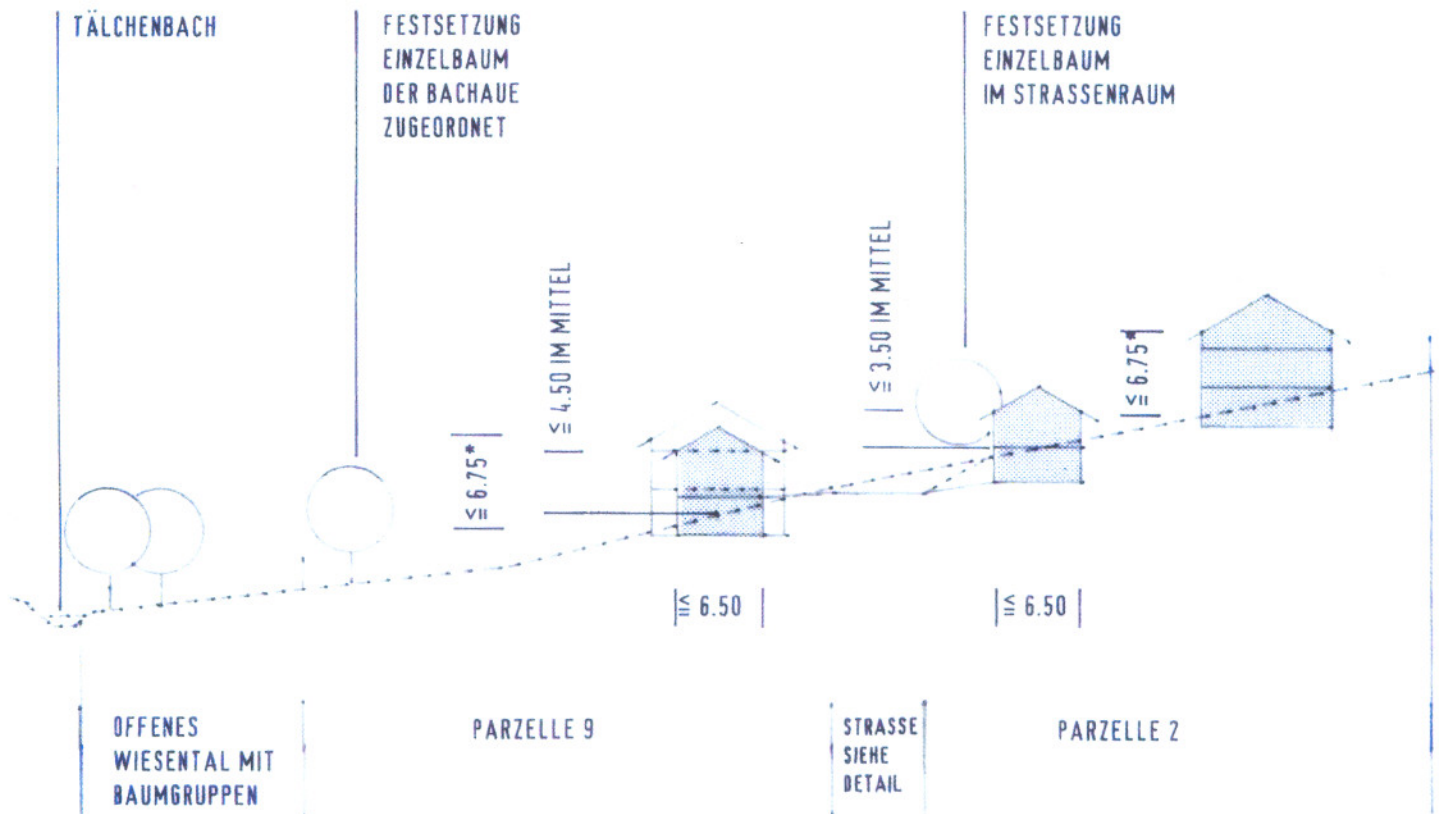
Das Wiesental muss durchgängig offen bleiben, d.h. die angrenzenden Grundstücke dürfen nicht bis an den Bach hin erweitert werden; es dürfen keine Zäune quer durch das Wiesental gezogen werden.

Die Nutzung des Grundstückes als Ausgleichsfläche sowie die durchzuführenden Maßnahmen sind mit einer Dienstbarkeit und Reallast im Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

Stand 12.07.2005 Vorentwurf
10.11.2005 Entwurf
09.06.2006 Endausfertigung

Schema - Schnitt Garagen

Maßstab 1 : 500



* TALSEITIGE WANDHÖHE
BEI PULTDÄCHERN 7.75 m