

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – Parzellen WA 1-WA 9
  - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
    - Gartensbaubetriebe
    - Tankstellen
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) – Parzellen MI 10-MI 11
  - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
    - Gartensbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten
- Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) – Parzelle GEM 12
  - Zulässig ist eine Kindertageseinrichtung in Form von
    - Kindertagesstätte
    - Kindergarten
    - Kindertagesstätte
    - Stellplätze mit Zufahrten
    - Nebenanlagen für Fahrrad / Müll / Abstellraum etc.

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundstückszahl/GFZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl/GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,6
MI	max. 0,4	max. 0,8
Gemeinbedarfsfläche	max. 0,4	max. 0,8

2.2) Zahl der Vollgeschosse

Wohngebäude

- max. 2 Vollgeschosse zulässig
  - Bauweise: Bauweise A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) – WA 1-WA 9
  - Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzubinden.
  - Bauweise B: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O) – WA 1-WA 9
  - Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzubinden.
- max. 3 Vollgeschosse zulässig
  - Bauweise C: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) – MI 10/MI 11
  - Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzubinden.
  - Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzubinden.

2.2.2) Gebäude der Kindertageseinrichtung

max. 2 Vollgeschosse zulässig

- Bauweise: Erdgeschoss und ein Obergeschoss (E+O) – GEM 12

2.2.3) Garagen/Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

2.3) Höhe baulicher Anlagen

2.3.1) Wandhöhe

Wandhöhe:
 

- Bauweise A: max. 4,50 m
- Bauweise B: max. 6,00 m
- Bauweise C: max. 8,50 m

Gebäude der Kindertageseinrichtung: max. 6,50 m

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Definition: Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4) Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich im Mittel gemäß Planzeichen).

Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3) BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt nachfolgende Bauweise:

Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Eine Grenzbebauung oder grenznahe Bebauung entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist bis max. 9,0 m Länge zulässig.

4) FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Pflanzentwurf zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

5) MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bauweise	Größe in m <sup>2</sup>
Einzelhaus im WA	500
Doppelhaushälfte im WA	400
MI	1.000
Gemeinbedarfsfläche	4.000

6) ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise	Wohnheinheiten (WE)
Einzelhaus im WA	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte im WA	max. 1 WE je Wohngebäude
Einzelhaus im MI (MI 10-MI 11)	max. 8 WE je Wohngebäude
Gemeinbedarfsfläche	-

7) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

7.1) Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1) Wohngebäude

Bauweise A: Satteldach (SD), auch höhenversetzt 35° - 45°

Dachform: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/anthrazit;

Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

Dachüberstand: Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m.

Dachaufbauten: zulässig Giebel- oder Schieppaggen als Einzelgauben;

Aneinanderreihende Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwisch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

Bauweise B: Satteldach (SD), auch höhenversetzt Walmdach (WD)/ Zelt Dach (ZD)

Dachform: max. 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/anthrazit;

Dachüberstand: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m.

Dachaufbauten: zulässig Giebel- oder Schieppaggen als Einzelgauben;

Zwisch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

Bauweise C: Satteldach (SD), auch höhenversetzt Walmdach (WD)/ Zelt Dach (ZD)

Dachform: max. 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/anthrazit;

Dachüberstand: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m.

Dachaufbauten: zulässig Giebel- oder Schieppaggen als Einzelgauben;

Zwisch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1.2) Gebäude der Kindertageseinrichtung

Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 24°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

bei PO/FO auch Ausführung in Blech/Titanzink/Edestahl/ Grunddach;

Ortgang und Traufe max. 1,00 m.

Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m.

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

7.1.3) Garagen/Carports/Nebengebäude

Bauweise A: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Bauweise B: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) Walmdach (WD)/ Zelt Dach (ZD)

Bauweise C: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: Bauweise A: max. 45°

Bauweise B: max. 24°

Bauweise C: max. 10°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

bei PO/FO auch Ausführung in Blech/Titanzink/Edestahl/ Grunddach;

Ortgang und Traufe max. 1,00 m.

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

7.2) Private Verkehrsflächen

Hinweise: Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befestigung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuhalten.

7.3) Anzahl der Stellplätze

Bauweise	Stellplätze
WA 1 - WA 9	2 Stellplätze je WE
MI 10 - MI 11	1,5 Stellplätze je WE
GEM 12	gem. BayBO

7.4) Abstandsflächen

Für die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Zu Ziffer 3 - BAUWEISE wird Bezug genommen.

7.5) Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattenzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zaune (Hecken)

Zaunhöhe: max. 1,80 m ab fertigem Gelände

Socket: unzulässig

7.6) Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugelände sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig.

Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über fertigem Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksflächen, auch am Baugeländesrand sind unzulässig.

Hinweise: Die Geländehöhe ist auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wasserleitenden Wassern nicht zum Nachteil Dritter ausfallen, als extensive Wiesenerfläche auszubilden und zu pflegen.

Im Baubereich sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhe darzustellen. Maßstab für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 200

Bauweise A

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - WA 1-WA 9

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: 35 - 45°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise B

Bauweise: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O) - MI 10 - MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise C

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise D

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise E

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise F

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise G

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise H

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise I

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise J

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise K

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise L

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise M

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise N

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise O

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise P

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise Q

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt

Dachneigung: max. 24°

Dachüberstand: unzulässig

Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

Bauweise R

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D) - MI 10/MI 11

Dach