

## **B. Festsetzung durch Text**

### **1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

#### **1.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

1.1.3 Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

**1.2.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) für die Bauparzellen Nr.: 1, 2, 3, 6, 7, 8.**  
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,3** festgesetzt.

**1.2.1.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) für die Bauparzellen Nr.: 4 + 5.**  
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,25** festgesetzt.

**1.2.2.1 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) für die Bauparzellen Nr.: 1, 2, 3, 6, 7, 8.**  
Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,6** festgesetzt.

**1.2.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) für die Bauparzellen Nr.: 4 + 5.**  
Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,5** festgesetzt.

#### **1.3 Bauweise und Baugrenzen**

1.3.1 Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.3.2 im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. (E)

1.3.3  Baugrenzen

#### **1.4 Abstandsflächen**

1.4.1 neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten

#### **1.5 Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke**

1.5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt: 700 m<sup>2</sup>

1.5.2 Die maximale Grundstücksgröße beträgt: 1.200 m<sup>2</sup>

#### **1.6 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1, Nr. 4 BauGB)**

1.6.1 Nebenanlagen, außer Garagen, im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Die Festsetzungen der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

#### **1.7 Regenwasser, Oberflächenwasser**

1.7.1 Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind, soweit nicht durch Zisternen erfaßt, über den gemeindlichen Regenwasserkanal in den Vorfluter einzuleiten.

#### **1.8 Versorgungsleitungen**

1.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.  
Freileitungen sind nicht zulässig.

#### **1.9 Verkehrsflächen**

1.9.1 Straßenverkehrsflächen gemäß Planeintrag.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

### 2.2 Wohngebäude

#### 2.2.1 Als Dächer sind zugelassen

Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 32 °,  
Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 32 °.

#### 2.2.2 Als Dacheindeckung sind zugelassen:

Pfannendeckung und Dachziegel in rot

#### 2.2.3 Dachgauben/Quergiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig.  
Pro Dachfläche dürfen max. zwei Dachgauben (Einzelbreite max. 1,80 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m) und ein Zwerchgiebel (Breite max. 5,00 m) platziert werden.

#### 2.2.4 Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind lediglich bis zu einer Größe von 1,00 m x 1,50 m zulässig.

#### 2.2.5 Dachausschnitte - Dachausschnitte sind unzulässig.

#### 2.2.6 Dachüberstände: Folgende Dachüberstände sind zulässig

Traufüberstand: max. 1,00 m, bei Balkonüberdachung max. 1,60 m.  
Ortgang: max. 1,00 m, bei Balkonüberdachung max. 1,60 m.

#### 2.2.7 Solaranlagen:

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

#### 2.2.8 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.

Das Verhältnis der Hauslänge zur Hausbreite wird bei den Hauptgebäuden mit mind. 5:4 festgesetzt.

#### 2.2.9 Außenwände:

Die Außenwände sind durch ruhige Putzarten mit gebrochenen Farbtönen oder durch Holzverschalungen zu gestalten.

#### 2.2.10 Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen

Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel- oder Walmdächer mit 6,00 m festgelegt.

Die Mindestwandhöhe wird mit 4,00 m festgelegt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Die maximale Wandhöhe zwischen fertigen Gelände und Oberkante Dachhaut wird an der Traufseite auf 6,50 m festgelegt.

#### 2.2.11 Firsthöhe ( FH) der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe ist bei Sattel- oder Walmdächer mit 9,00 m festgelegt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

Die max. Firsthöhe ab fertigen Gelände darf höchstens 9,50 m betragen.

#### 2.2.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden der Wohngebäude darf bei den Parzellen **1**, **2**, **5**, **7** und **8** um maximal 0,50 m, bei der Parzelle **3** um maximal 0,30 m, bei der Parzelle **4** um maximal 0,20 m und bei der Parzelle **6** um maximal 0,60 m höher sein als der für jedes Grundstück gesondert zu ermittelnde Höhenbezugspunkt liegen.

Bei den Garagen gelten folgende Höhenmaße: bei den Parzellen **1**, **2**, **3**, **6**, **7** und **8** darf die Oberkante Fertigfußboden um maximal 0,30 m, bei der Parzelle **4** um maximal 0,20 m und bei der Parzelle **5** um maximal 0,50 m höher sein als der für jedes Grundstück gesondert zu ermittelnde Höhenbezugspunkt liegen.

Die Oberkante Fertigfußboden muss bei jeder Parzelle mindestens auf Höhe des Höhenbezugspunktes liegen.

Dieser Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem Straßen- bzw. Gehwegrand in der Mitte des Gebäudes bzw. der Garage und muss gesondert für Garage und Wohngebäude ermittelt werden.

### **2.2.13 Wintergärten, überdachte Terrasse**

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 2/3 der Hauslänge und einer Tiefe von max. 3,50 m zulässig.

Die Mindestdachneigung ist bei diesen Anbauten auf 15 Grad festgesetzt.

Bei diesen Anbauten ist eine Dacheindeckung in Glasausführung möglich.

## **2.3 Garagen, Nebengebäude und Pkw-Stellplätze**

### **2.3.1 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dacheindeckung, Dachform und Dachneigung ist ebenfalls dem Hauptgebäude anzupassen.

### **2.3.2 Zusammengebaute Garagen**

Werden Garagengebäude von 2 Grundstücksflächen durch beidseitiger Grenzbebauung aneinandergesetzt, so sind diese in den Dimensionen und Gestaltungsweise einander abzustimmen.

### **2.3.3 Garagen/Carpots**

Für die erste Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen- oder Carportstellplätze nachzuweisen.

Die Garagenzufahrt muss von der Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m tief sein.

### **2.3.4 Stellplätze**

Auf dem Grundstück müssen mindestens zwei zusätzliche Stellplätze außerhalb des Garagengebäudes mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 5,00 m nachgewiesen werden. Pro weiterer Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) sind zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt sein.

### **2.3.5 Private Verkehrsflächen - Garagenzufahrten**

Zur Oberflächenbefestigung der Zufahrten sind folgende Beläge zulässig:

- a. Riesel oder wassergebundene Decke
- b. luft- und wasserdurchlässige Materialien
- c. Rasenfugenpflaster
- d. Natur- und Betonsteinpflaster ohne Rasenfuge

## **2.4 Einfriedungen**

### **2.4.1 Zaunfundamente und Begrenzungsmauern**

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig.

Randsteineinfassung aus Beton oder Naturstein mit einer max. Sockelhöhe von 8 cm sind zulässig.

### **2.4.2 Zäune**

Die Höhe von Zäunen ist auf max. 1,00 m beschränkt.

### **2.4.3 Hecken**

Geschnittene und freiwachsende Hecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die Pflanzung von streng geschnittener Formhecken jeglicher Art ist untersagt.

Die Verwendung von Koniferen wie Thuje, Zypresse, Fichte etc. ist unzulässig.

### **2.4.4 Sichtdreiecke**

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen grenzen, dürfen Zäune/Hecken nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck).

## **3. Grünordnerische Maßnahmen**

### **3.1 Maßnahmen zum Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung)**

gem. § 9 Abs. 1a (Umweltschützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB).

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird im Umweltbericht als Bestandteil der Grünordnung überprüft und bewertet, die Ergebnisse sind bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **3.2 Die zur Ortsdurchgrünung und Ortsrandentwicklung erforderlichen Mindestpflanzungen**

werden auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Bei für das Ortsbild besonders wichtigen Bäumen sind die Standorte im Plan festgelegt und dürfen nur innerhalb eines 5 m-Radius variiert werden. Bei den anderen eingetragenen Bäumen ist der Standort vorgeschlagen. Er kann frei gewählt werden.

- 3.3** Pro Grundstück sind mindestens 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen.  
Die Pflanzung von kugelförmigen Bäumen, wie Kugelahorn und Kugelakazien, ist untersagt.  
Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadeligen Gehölzen mit extremen Wuchsformen, Trauer- und Hängeformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten.  
Niedrigwüchsige Bäume werden nur im Vorgartenbereich angerechnet.
- 3.4** Im Bereich von Sichtdreiecken sind Pflanzungen höher als 80 cm im Regelfall nicht zulässig. Einzelne Bäume können nach Rücksprache mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Grünflächen der Sichtdreiecke außerhalb von Gärten sind mit Rasen / Schotterrasen zu begrünen .
- 3.5** Mindestpflanzgröße und -qualität: H 3xv STU 12-14, bei Obst STU 8-10
- 3.6** Pflanzenverzeichnis  
Geeignete Bäume sind:  
Ahorn (*Acer platanoides* oder -*pseudoplatanus*), auch geringerwüchsige Sorten wie ‚Cleveland‘, ‚Columnare‘, ‚Emerald Queen‘  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Buche (*Fagus sylvatica*; nur am Ortsrand geeignet)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
sowie standortheimische Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm
- 3.7** Ausgleichsmaßnahmen,  
siehe Lageplan "geplante Ausgleichsfläche"

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

- 1. Hinweis zur Denkmalpflege:**  
Historische Bodenfunde und zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 2. Immissionen:**  
Geruchs- sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.
- 3. Regenwassernutzung:**  
Eine Regenwassernutzung für Garten und sonstige Belange wird empfohlen.
- 4. Hangschichtenwässer:**  
Aufgrund möglicher Hangschichtenwässer werden wasserdichte Wannen empfohlen.
- 5. Oberflächen- und Schichtwasser**  
Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen.  
Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.
- 6. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen**  
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.