

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1

 Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung

2.1

WR

Reines Wohngebiet
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Zahl der Vollgeschosse: Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

3.2

Wandhöhe über dem natürlichen Gelände bei den Wohnhäusern:
Wandhöhe = 4,20 m max. (von OK natürliches Gelände bis
Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut)

3.3

WH 466,5

Abweichend zu Nr. 3.2 festgesetzte Wandhöhe als Höchstwert
in m über Normalhöhennull, z.B. 466,5 m ü. NHN

3.4

FH 470,0

Firsthöhe als Höchstwert
in m über Normalhöhennull, z.B. 470,0 m ü. NHN

3.5

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,6.
4. Bauweise, Baugrenzen, Stellplätze

4.1

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
Die zulässige Hausform ist durch Planzeichen vorgegeben:

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Hausgruppe zulässig

4.2

 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüber-
dachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten,
Balkone und Balkentrennwände um bis zu 2,0 m.

4.3

 Fläche für Stellplätze und Garagen

TGa

Tiefgaragen

Ga

Garagen

St

Stellplätze

gSt

Gedeckter Stellplatz

4.4

Garagen und PKW-Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen
Flächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5

Pro Wohneinheit müssen zwei Garagen bzw. Stellplätze auf dem jeweiligen
Baugrundstück vorgehalten werden.

5. Verkehrsflächen

5.1

 öffentliche Verkehrsfläche

5.2

 Straßenbegrenzungslinie

6. Gestaltung

6.1

Als Dachform wird Satteldach, als Dachdeckung rote Ziegel oder Pfannen
festgesetzt. Begrünte Dächer sind zulässig. Die Dachneigung darf bis zu 35°
betragen.

6.2

 Firstrichtung der Baukörper

6.3

Auf Garagen sind auch begrünte Flach- und Pultdächer zulässig.

6.4

Dachgauben, Dachflächenfenster, Solarzellen sind zulässig (in landschafts-
üblichen Formen und Größen)

6.5

Für Fassadenflächen wird ein heller Anstrich vorgeschrieben.
Fassadenverkleidungen sind nur mit Holz zulässig

6.6

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen auf Straßenniveau der jeweiligen
Erschließungsstraße abgegraben werden.

6.7

PKW-Stellplätze und Stauräume vor den Garagen dürfen zur öffentlichen
Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

6.8

Für die Befestigung der Garagenvorplätze sowie der Stellplätze müssen
wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

6.9

Die an der Unteren Bergstraße ausgewiesenen Stauräume der Tiefgaragen
und offenen Stellplätze sind auf eine Tiefe von mindestens 3,50 m mit einer
Betondecke zu überdecken, welche niveaugleich mit den natürlichen
Geländeverlauf so zu überdecken ist, daß diese Fläche problemlos zu
bepflanzen ist (Bodenüberdeckung 40 - 60 cm; Hinweis: Die Kante über den
darunterliegenden Stellplätzen ist nach den Vorschriften der BayBO gegen
Absturz zu sichern.).

7. Grünordnung, Natur und Landschaft

7.1

 Private Grünfläche

7.2

 Fläche mit folgender Bindung für die Erhaltung und das Nach-
pflanzen von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem
Bestand zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

7.3

Auf den Flächen gemäß Nr. 7.2 sind bauliche Anlagen (auch Zäune) unzulässig.
Für Baumaßnahmen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume wird im Gel-
tungsbereich die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen,
Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben
(Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der
Gemeinde zur Einsicht bereit).

Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronen-
traufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1.1

 Baumkronenbereich des gem. Nr. 7.3 und Nr. 7.4 geschützten
Gehölzes (Maßgeblich ist die tatsächliche Ausdehnung vor Ort)

1.2

 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN (Normalhöhennull)
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022