

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Baulinien, Baugrenzen, maximale Gebäudehöhen und Gebäudebreiten bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschoßflächenzahl GFZ dienen als zusätzlicher Kontrollwert bzw. als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
- 2.2. Die Grundflächenzahl GRZ darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1. Offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO.
Es dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen erstellt werden, zusätzlich Einlieger oder Büro (max. 40 m² Nutzfläche, bei Grundst. 15 auch größer), südlich der Obstwiese (Grundst. Nr. 10, 15, 21) auch Doppel- Reihen- oder Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (Grundst. Nr. 15), bzw. mit max. 6 Wohneinheiten (Grundst. Nr. 10 und 21).
- 3.2. Baulinien entlang der Straßen müssen zwingend eingehalten werden, Baugrenzen sind als Maximalwerte zu verstehen. Zusätzlich dürfen jedoch die max. Gebäudebreiten nicht überschritten werden (siehe 6.1.).
- 3.3. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudeseite entweder durch Anbauten unterhalb der Traufe - z. B. Wintergärten - überschritten werden, die max. 3 m tief sein und nur max. 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen dürfen oder durch einen Wiederkehr, der die gleiche Traufhöhe wie der Hauptbaukörper sowie eine Tiefe von max. 1 m hat und max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreicht.
- 3.4. Bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) darf das DG ein Vollgeschoß nach der BayBO sein.
- 3.5. Für die Abstandsflächen der Garagen ist in Abweichung zur BayBO auch ein Grenzabstand von 1 m zulässig, falls die Planzeichnung eine Grenzbebauung zuläßt. In diesem Fall bleibt die Garage trotzdem „Grenzgarage“.
- 3.6. Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 8 m (Art. 7 BayBO) darf bei Pultdächern durch davor angeordnete Carports um 3 m überschritten werden. Bei den Grundst. 10, 15 und 21 darf die Garagen- bzw. Carportgrenzbebauung auch eine Gesamtlänge von 13 m - verteilt auf 2 Baukörper - erreichen.
- 3.7. Nebenanlagen nach § 14/1 BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.8. In der Fläche für Nebenanlagen sind auch Einliegerwohnungen oder Büros im EG oder DG zulässig, falls der notwendige Grenzabstand eingehalten werden kann.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

4.1. Stellplätze und Garagen sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Evtl. zusätzlich notwendige Stellplätze dürfen nur im Bereich der Zufahrt oder unmittelbar daneben angeordnet werden.

Dachflächenfenster dürfen max. 1,20 m breit sein, wobei max. 2 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Formate“ (h größer b) zu verwenden sind.
Firstoberlichte in langgestreckter Proportion u. Sonnenkollektoren sind möglich. Weitere Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind nicht zulässig.

- 6.5. Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 100 cm betragen.
- 6.6. Die Traufhöhe (bzw. Kniestockhöhe), gemessen als Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (bzw. OG-Fertigfußboden FFB), darf folgende Werte nicht überschreiten:
Gebäude I+D 3,9 m ab FFB EG („Kniestock“ 1,2 m ab FFB OG)
Gebäude II 5,7 m ab FFB EG („Kniestock“ 0,3 m ab FFB DG)
- 6.7. Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

7. GRÜNORDNUNG

- 7.1. Bäume sind entsprechend der Planzeichnung anzupflanzen und zu erhalten. Auf öffentlichem Grund sind sie in ihrer Lage überwiegend fixiert, auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
- 7.2. In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- 7.3. Auf dem Spielplatz sind mittel- bis hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- 7.4. Auf Privatgrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (evtl. Bestand wird angerechnet).
- 7.5. Auf den Privatgrundstücken Nr. 28 bis 33 müssen auf einem 5 m breiten Grünstreifen entlang der westlichen Grenze mindestens 3 der nach Nr. 7.4. notwendigen Bäume sowie 3 Sträucher gepflanzt werden (Ortsrandeingrünung). Sträucher können durch eine entsprechende Hecke ersetzt werden, die Bäume sind aber auf jeden Fall zu pflanzen.
- 7.6. Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

8. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

- 8.1. Geländeaufschüttungen sind nur im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen und öffentliche Grünflächen eben anzuschließen.
- 8.2. Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:
Holzzäune, senkrechte oder waagrechte Gliederung 0,9 m hoch
Maschendraht, eingegrünt 1,0 m hoch
Hecke 1,8 m hoch
Betonsockel dürfen max. bis 15 cm hoch sein, sollten aber vermieden werden.

10. UMWELTSCHUTZ

10.1. Regenwasser ist vorrangig zur Gartenbewässerung zu verwenden und auf dem Grundstück zu versickern.

- 4.2. Bei mehr als 3 Garagen pro Grundstück müssen Carports ausgebildet werden.
- 4.3. Einzelgaragen dürfen in den Hauptbaukörper integriert sein.
- 4.4. Für ein Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Ansonsten wird auf Art. 58 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).
- 4.5. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (geteert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen. Insbesondere für die Wendeflächen auf den Grundstücken Nr. 12 bis 15 und 29 bis 32 darf nur Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen oder ähnliches verwendet werden.
- 4.6. Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straße möglich.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1. Die Wohnstraßen 1 bis 3 werden als Tempo-30-Zonen nach § 45 StVO ausgewiesen. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen muß den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.

6. BAUKÖRPER

- 6.1. Die maximale Gebäudebreite beträgt 10,0 m bei I+D-Gebäuden und 11,0 m bei zweigeschossigen Gebäuden. Die Firstrichtung bestimmt zugleich die längere Seite des Gebäudes.
- 6.2. Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf folgende Werte nicht übersteigen, wobei als Bezugspunkt die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte anzunehmen ist:
Hauptgebäude I + D + 0,50 m ; Hauptgebäude II 0,20 m ; Garagen 0,20 m
- 6.3. Dachform, -neigung, -deckung
Hauptbaukörper: Satteldach 35 - 45 Grad Ziegel
Garagen: Satteldach 18 - 25 Grad oder wie Hauptdach Ziegel
Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech
Anbauten, nach 3.3.: Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech, Glas
Wiederkehr, nach 3.3.: Satteldach wie Hauptdach Ziegel

Die Dächer der Anbauten müssen entweder unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen (Mindestabstand OK Dachhaut Anbau - UK Dachrinne Hauptgebäude: 30 cm) oder können als Wiederkehr bei gleicher Traufhöhe und Neigung wie der Hauptbaukörper ausgebildet sein. Garagen mit Satteldach dürfen auch als Wiederkehr ins Hauptdach einschneiden (in diesem Fall sollte die Dachrinne von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden) oder abgeschleppt werden (in diesem Fall muß die Garage die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben).
Pultdächer müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).
Als Ziegel dürfen nur naturrote und kleinformatige Dachziegel bzw. Betondachsteine verwendet werden.

6.4. Dachaufbauten
Dachgauben sind nur im unteren mittleren Dachbereich zulässig (Firstabstand mind. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB im OG). Schleppegauben dürfen max. 1/4 der Hauslänge erreichen, Satteldachgauben dürfen max. 1,5 m und Dreiecksgauben max. 3,0 m breit sein (Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der Hauslänge). Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Das Baugebiet grenzt im Norden und Osten an bestehendes Wohngebiet, wobei sich östlich der Straße „Im Ösch“ auch landwirtschaftliche Betriebe befinden.
Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm- und Geruchsentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden.

2. BAUGEBOT

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in 2 Abschnitten zu erschließen. In einzelnen Bereichen wird ein Baugewerbe nach § 176 BauGB erlassen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriß eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten, steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben und Dachgauben durch entsprechende Grundrißgestaltung möglichst vermieden werden (typisch schwäbisches Haus).

4. GRÜNORDNUNG

Fassadenflächen, insbesondere fensterlose Wände (Garagengrenzbebauung), sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.
Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sollten heimische Laubgehölze verwendet werden.

5. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind dem Verkehrs- und Freiflächenplan, Anlage 4.1 der Begründung, zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

6. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Baulinien sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach Fertigstellung des Gebäudes im zulässigen Bereich max. 4,50 m breit asphaltiert.
Die Kosten für den unterirdischen Stromanschluß (Kabelanschlüsse) sind von den Bauherren zu übernehmen (evtl. Koordination mit Telefon).
Da die Telekom die Mehrkosten für einen unterirdischen Telefonanschluß nicht übernimmt und eine oberirdische Bauweise unerwünscht ist, sind evtl. Mehrkosten vom Bauherren zu tragen oder z. B. die Tiefbauarbeiten entsprechend zu koordinieren oder ein Leerrohr DN 50 vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.