

## **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

### **Bebauungsplan Speck- und Fichteläcker 19/1 A**

(rechtskräftig seit 03.02.1998)

#### **A: Allgemeine Festsetzungen**

1. Der Geltungsberich des Bebauungsplanes wird nach §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des §17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringes Maß baulicher Nutzung ergibt.
3. Zugelassen werden nur Einzel- und Doppelhäuser. Ketten- und Reihenhausbebauung sind unzulässig.
4. Der Vorrang der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird festgesetzt.
5. Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf max. 0,5 m über der Gehsteigoberkante bzw. über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen.
6. Die Traufhöhe wird auf max. 7,0 m begrenzt. Als Bezugspunkt dient der Anschnitt Dach/Außenwand.
7. Es sind folgende Dachformen zulässig:  
E + D, Satteldach zwischen 40° - 48°  
II + D, Satteldach zwischen 30° - 38°  
Flachdächer für das Hauptgebäude sind generell unzulässig.
8. Die Dacheindeckung wird auf naturroten Dachziegeln (rot bis rot-braun) begrenzt.
9. Sichtbare, frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortgang (Giebel) sind unzulässig.
10. Gauben werden für Dächer ab 35° Neigung zugelassen. Der Ortgangabstand muß mindestens 1,25 m betragen. Der Ausbau von Gauben ist auf max. 3/5 der gesamten Dachlänge zu beschränken. Die Einzellänge einer Gaube darf max. 4,0 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1,0 m betragen. Die maximale Kniestockhöhe entspricht dem Betrage nach der Dachneigung in cm. (Beispiel Dachneigung: 45 ° -> Kniestockhöhe: 45 cm).
11. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.

12. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
13. Bei Garagen mit geneigten Dächern und bei Einbeziehung der Garage in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes können Grenzgaragen eine größere Firsthöhe als 2,75 m aufweisen. Traufhöhe max. 2,75 m. Garagenlänge dabei max. 8,0 m.
14. Zusammengesetzte Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Flachdachblende, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).
15. Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des §4 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.
16. Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante gestattet. Die Errichtung von Mauern zwischen zwei Grundstücken ist nicht zulässig.
17. Die Fassaden der Gebäude dürfen nur in hellem Putz gestaltet werden.
18. Pro Wohneinheit bis max. 75 qm muß 1 Stellplatz bzw. bei Wohneinheiten zwischen 75 und 130 qm müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Bei Errichtung eines Carports muß der Abstand zum Gehweg mind. 2,50 m betragen. Für Stellplätze, die an öffentlichen Flächen angrenzen, müssen Rasengittersteine zur Anwendung kommen.
19. Der Lärmschutzwall am RMD-Kanal muß in vollem Umfang erhalten bleiben.