

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Speck- und Fichteläcker 19/1 B

I Planungsrechtliche Festsetzung

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (I) I BauGB und §§ I bis 21a BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet wird entsprechend den Einschrieben im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO bestimmt

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gern . § I (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Das im Plan dargestellte Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.

I.2 Bauweise (§ 9 (I) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.2.1 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise gern. § 22 (2) BauNVO. Entsprechend der Einschriebe im Plan ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
Die Abstandsflächen gern. BayBO sind einzuhalten.

1.2.2 Die Firstrichtung der Gebäude im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend Planeintrag festgesetzt.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (I) 2 und 4 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmass kann zugelassen werden.

I.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (I) 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf in den festgelegten Doppelhaus gebieten durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 v. Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,45 (§ 19 (4) BauNVO). Zu den öff. Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 2,5 m (Carports) bzw. 5,0 m (Garagen) einzuhalten.

1.4.2 Flächen für die Müllentsorgung sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.4.3 Innerhalb der Grundstücke ist die Errichtung von Gartenhäusern, Gewächshäusern, Gerätehäusern usw. mit einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig. Die Traufhöhe ist auf max, 2 m ab Gartengeländeniveau begrenzt.

1.4.4 In den für Gemeinschaftsstellplätzen ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind neben Stellplätzen auch Carports, Fahrradunterstände sowie Flächen für die Müllentsorgung zulässig.

1.4.5 Im Geltungsbereich der Satzung sind Stellplätze nach folgenden Stellplatzschlüsseln zur Verfügung zu stellen.

Pro Doppelhaushälfte 2 Stellplätze
Pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze

Als Besucherstellplätze sind 19 Stellplätze in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung anzulegen.

1.5 **Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (I) 20 und (6) BauGB)**

1.5.1 Die nicht überbauten Flächen der überbauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

1.5.2 Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Deckschichten, wassergebundene Decken, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen und Rasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.

1.6 **Oberflächenwasser (§ 9 (I) 14 und 16 BauGB)**

Das Wasser der Dachflächen sowie andere, nicht verunreinigte Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit in die Vegetationsflächen mit Erdanschluss (Versickerung) zu leiten.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)**

2.1 **Dachgestaltung**

2.1.1 Dachform - Dachneigung

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit folgender Dachneigung und mutigem First zu versehen: DN 45° - 48° Auf Nebengebäuden, die nicht direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung möglich.

2.1.2 Dachaufbauten - Dacheinschnitte

Schlepp- oder Spitzgauben sind als Dachaufbauten zulässig.

Schleppgauben: max. Länge 2,5 m

Spitzgauben: max. Länge 3,0 m, jedoch ab 2,0 m Länge mit doppeltem Sattel

Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachdeckung

Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit standorttypischen, roten Dachsteinen einzudecken.

Solarzellen sind bis zu einem Viertel der Dachfläche gestattet. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.1.4 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes darf zwischen 50 und 62 cm betragen.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Fassadenmaterial

Aussenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden.

Die Verwendung von Glasbausteinen oder Aussenverkleidung aus Kunststoff, Metall, Faserzementplatten, Fliesen und sonstigen glänzenden und reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

2.2.2. Farbgebung

Für die Farbgebung gilt, dass die Ortsüblichkeit zu beachten ist. Vorrangig sind Pastelltöne zu verwenden. Grelle Farbgebung (z.B. Reinkes) sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Zäune

Holzzäune mit senkrechter Lattung sind zulässig. Materialien wie Rohre, Bleche, Maschendraht sind an Strassenfronten bzw. in einzusehenden Bereichen nicht gestattet. Die Einfriedungen sind in senkrechter Gliederung herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Strasse/ Gehweg nicht überschreiten. Im Bereich des Wendehammers ist eine Sicherheitsfläche von 1,0 m Breite auch auf Privatgrundstücken freizuhalten,

2.3.2 Mauern

Betonmauern sind unzulässig.

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig.

Die Höhe von Mauersockeln darf 0,3 m nicht überschreiten.

2.3.3 Lebende Einfriedungen

Geschnittene Hecken bzw. Hecken aus verschiedenen ungeschnittenen Sträuchern sind erwünscht.

Bei Hecken sind darin einbezogene Knüpfdrahtzäune zulässig.

Die Höhe der lebenden Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).

2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) sowie DIN 18003.

4. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 01.07.1994 (Bayerische Rechtssammlung BayRS 2132-I-I).