

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportionen

- Der First der Gebäude muss trotz frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes und in Gebäudemitte zum Liegen kommen.

2. Dachform und -material

- Satteldächer (SD), Zeldächer (ZD), Walmdächer (WD):
 - Dachneigung: 24° - 32° (mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First)
 - Dacheindeckung: Ziegel oder Dachstein in den Farben ziegelrot bis rotbraun

Das Dach des Garagengebäudes ist in gleicher Dachform, Dachdeckung und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.
- Dachgauben von max. 1,50 m Breite sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Quergiebel (Standgiebel) dürfen in ihrer Breite max. 2/5 der Gebäudelänge betragen.
- Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und Dachgauben auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge aller Aufbauten nur max. 2/5 der Gebäudelänge betragen.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Zusätzlich ist bei Einfamilienhäusern ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d. h. wenn bei einem Einfamilienhaus nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.
- Sind auf einer Parzelle zwei Wohneinheiten vorgesehen, so sind insgesamt drei Stellplätze auszuweisen, zwei als Garage oder Carport und einer als oberirdischer Stellplatz.
- Die Garagengebäude sind mit einer Wandhöhe von mind. 2,00 m zu errichten.

- Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegen und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig.
Holzlegen und Gartengerätehäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zugelassen.
Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

- Garagenzufahrtstiefen:
 - Der Stauraum zwischen Grundstücksgrenze und Garage muss mindestens 5,00 m betragen.
- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
- Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten. Sofern Garagenzufahrten nebeneinander liegen, sind diese durch einen Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Breite voneinander zu trennen.
- Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit
 - Natursteinpflaster,
 - Betonsteinpflaster,
 - Rasengittersteinen oder
 - Kiesflächenoder anderen wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand in der Grundstücksmitte) liegen.

6. Gebäudehöhen:

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

7. Grenzabstände:

Die Grenzabstände nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten. Die Festsetzungen durch Baugrenzen entbinden nicht von diesen Vorschriften.

8. Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Einfriedungsmaterial ist nur Holz oder Metall zulässig.

Im Bereich von Sichtdreiecken sind Einfriedungen bis max. 0,80 m über Straßenniveau zulässig. Verteiler der e.on, Telekom, ect. sind außen bündig im Privatbereich in die Einfriedung zu integrieren.

9. Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, ist nach den Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern.

10. Sichtdreieck:

Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt, Hochstammbäume mit einer beginnenden Krone bei 2,70 m sind zugelassen.

Zugleich ist der Lichtraum (=Straßenraum) im Bereich des Sichtdreieckes ab Straßenniveau bis zu einer Höhe von 4,50 m von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

11. Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

12. Gültigkeit dieser Festsetzungen

Diese Festsetzungen (Teile A, B und C) gelten nur für den Änderungsbereich der Flurstücknummer 579/2.

Für den nicht veränderten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes B 3 gelten uneingeschränkt die Festsetzungen vom 04.02.1969.