

# Festsetzungen durch Text

## 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA
Maximal zulässige Grundflächenzahl	GRZ 0,30
Maximal zulässige Geschossflächenzahl	GFZ 0,60
Zahl der Vollgeschosse	mindestens I höchstens II
Dachform, Dachneigung Bauweise	Satteldach, 44 ° - 52 ° Einzelhäuser

## 2) Höhenlage der Gebäude, Gebäude- und Firsthöhen

Die Höhenlage der Hauptgebäude (FFOK UG bezogen auf OK Straßenrand, gemessen in der Gebäudeachse) ist für die Parzellen Nrn. 07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17 zwischen +0,30 cm bis +1,00 m über OK Straßenrand festzusetzen.

Für die Parzellen 01/02/03/04/05/06 ist die FFOK EG -0,30 cm bis -0,60 cm unter OK Straßenrand festzusetzen.

Der Bezug der Baukörper (Hauptgebäude, Garagen, ggf. straßenzugewandte Nebengebäude) zur Straße ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens wie folgt darzustellen:

- Eintrag der Straßenoberkanten aus dem Straßenlängsschnitt entlang der Gebäude;
- Eintrag des beabsichtigten Geländeverlaufes und der straßenzugewandten Gebäudeansichten

## Wandhöhen, Stockwerkshöhen:

Die Wandhöhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche an der Außenwand bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

- U + E + D: maximale Wandhöhe talseitig: 6,50 m, Kniestock max. 0,75 m; hier: Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß
- E + D: maximale Wandhöhe talseitig: 4,00 m, Kniestock max. 0,75m

Im EG des Hauptgebäudes maximale Stockwerkshöhe 2,85 m.

## Abstandsflächen:

- Entsprechend Art. 6 und 7 BayBO,
- Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche: 5,00 m
- Talseitig bei den Parzellen 02/03/04/05/06 ist der Abstand von 5,00 m zwingend einzuhalten

## 3) Gebäude

Dachneigung: 44 - 52 °

Dachdeckung: Ziegeldeckung, Farbe rot  
(Biberschwanz, Falzziegel)

Dachgauben:

- Einzel- und Doppelgauben
- Eindeckung wie Hauptdach
- Vorderansicht und Seiten verputzt oder in Holzverschalung oder verblecht.
- Gaubenfenster: ausschließlich stehendes Format
- Einzelgaube: max. Außenbreite 1,20 m
- Doppelgaube: max. Außenbreite 2,30 m
- Abstand zum Ortgang: mind. 2,00 m

Dachüberstand: Traufe: max. 0,50 m  
Ortgang: max. 0,25 m

Kniestock: Max. 0,75 m ab OK Rohbeton bis OK Kniestock

**Alternative Energien:**

Das Anbringen von Photovoltaik-Anlagen / Sonnenkollektoren ist erlaubt. Durch Einbringen von Leerrohren sollte ggf. eine spätere Nachrüstung bereits berücksichtigt werden.

**Nebengebäude:**

Die Nebengebäude müssen im Charakter mit den geplanten oder errichteten Hauptgebäuden übereinstimmen.

**Dächer der Nebengebäude:**

- Zulässig sind Satteldächer: Neigung 38 - 52 °, Eindeckung wie Hauptgebäude;
- Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer oder Flachdächer: Neigung 2 - 15 °, Dachbegrünung

Kriestöcke auf Garagen sind nicht zulässig;  
Stockwerkshöhe: max. 2,50 m

**Außen-  
gestaltung:**

Zugelassen sind Glatt- oder Reibputz in zurückhaltenden Farbtönen, sowie Holzhäuser und Echtholz-Verkleidungen; Nicht zulässig sind grelle Farben, Reinweiß ist zu vermeiden; Hölzer sollten zurückhaltend in natürlicher Farbgebung belassen werden (konstruktiver Holzschutz).

**Fassaden,  
Fenster:**

Mit Rücksicht auf den ländlichen Raum und dessen Bautradition sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen.

Fassadengestaltung als sog. Lochfassaden mit hochrechteckiger Einzelbefensterung.  
Fensterfaschen: Mindestbreite 10 cm,  
Farbe weiß bzw. heller als der Grundputz

**4) Einfriedungen**

Im öffentlichkeitswirksamen Raum (straßenbegleitend) sind senkrechte Holzlattenzäune oder Gehölzstrukturen zulässig. Auf Zaunsockel sollte verzichtet werden.

- Zäune: Höhe höchstens 1,30 m
- Gehölze: Freiwachsende oder geschnittene Hecken aus regionaltypischen Arten, siehe Pflanzenliste Grünordnung

Einfriedungen mit Drahtgeflechtzäunen, Höhe max. 1,30 m, sind zulässig:

- an der Straßenseite, bei Umpflanzung mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken;
- entlang seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen

## 5) Grünordnung

### 5.1 Öffentliche Grünflächen

#### Pflanzmaßnahmen im Straßenseitenraum:

Zur Verkehrsberuhigung, inneren Durchgrünung und optischen Aufwertung des Planungsgebietes werden an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten im Straßenseitenraum und entlang der geplanten Fußwegeverbindungen Laubbäume I. Ordnung gepflanzt.

Pflanzenverwendung, Pflanzenlisten und Pflanzgrößen siehe Punkt 6.2.1 des Textteiles

#### Bestehende Gehölzstrukturen auf künftigen öffentlichen Grünflächen:

werden dauerhaft erhalten und während des Baubetriebes durch geeignete Maßnahmen gesichert.

Um Nutzungskonflikte mit den neuen Grundstücksanliegern zu vermeiden, wird den Strukturen ein Saumbereich von ca. 2-3 m Breite vorgelagert, der als Pflegeweg genutzt werden kann.

#### Öffentliche Freiflächen

Im Bereich des Wendehammers an Parzelle 01 entsteht ein öffentlicher Grünbereich, der als Aufenthalts- und Kommunikationsplatz sowie als freie Spielfläche für Kinder genutzt werden kann. Die Fläche wird mit einer pflegeintensiven Rasenmischung angesät und locker mit Laubbäumen und Obstbäumen überstellt.

Pflanzenverwendung, Pflanzenlisten, Pflanzgrößen siehe 6.2.1 und 6.2.2 im Textteil

### 5.2 Private Freiflächen

#### Öffentlichkeitswirksamer Freiraum

Zur Wahrung des ländlichen Charakters werden bei der Eingrünung der Privatgrundstücke im öffentlichkeitswirksamen Freiraum (entlang straßenzugewandter Grundstücksgrenzen) ausschließlich regional typische Wildgehölze zugelassen.

Eine Gruppierung mit ländlich typischen Blütensträuchern ist zulässig, sofern deren Anteil 20 % der Gesamt-Pflanzenstückzahl nicht überschreitet.

Pflanzenverwendung, Pflanzenlisten und Pflanzgrößen siehe Punkt 6.2.2 im Textteil

Pro Wohngebäude ist auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens ein Baum (Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm) zu pflanzen.

Pflanzenverwendung, Pflanzenlisten und Pflanzgrößen siehe Punkt 6.2.1 im Textteil.

#### Sonstige Empfehlungen

Bei der Bepflanzung der inneren Grundstücksflächen sollte möglichst auf die Verwendung heimischer Gehölze geachtet werden. Akzentuierend können im Umgriff von Sitzplätzen, Terrassen und Eingangsbereich Zierformen oder buntblaubige Gehölze verwendet werden.

Die überwiegende Verwendung von Koniferen (Thuja, Zypressen, Fichten, Tannen, Kiefern) ist zu vermeiden.

Bei Geländeabstütungen sollten Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bevorzugt werden.

### 6) Bestandsschutz

Vorhandene Grünbestände sind bei den vorgesehenen Baumaßnahmen zu sichern und gemäß den Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (RSBB) durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Entsprechend den planlichen Festsetzungen sind dies:

- Die biotopkartierten Heckenstrukturen am westlichen Rand des Planungsgebietes;
- Die Heckenstruktur südlich der Forststraße;

### 7) Verfahrensvermerke siehe Textteil im Anhang