

BEBAUUNGSPLAN „BEIM SÄGWERK“

Festsetzungen durch Text

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne §4 BauNVO
Einschl. der wohnbedingten Nebeneinrichtungen

1.2 Mischgebiet im Sinne von §6 BauNVO
Einschl. der wohn- u. betriebsbedingten Nebeneinrichtungen
Reine Wohnbebauung ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet
Das Maß der baulichen Nutzung Wird festgesetzt mit der Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze der überbaubaren Fläche bezogen auf die Grundfläche des Baugrundstücks.
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Festsetzung II/D mit der Bedeutung 2 Vollgeschosse, davon Geschoß Im Dach.

2.2 Mischgebiet
Analog 2.1
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Festsetzung II/D mit der Bedeutung 3 Vollgeschosse, ,davon 1 Geschoss im Dach.

3. Bauweise

3.1 Allgemeines Wohngebiet
Für das allgem. Wohngebiet Ist die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Es gelten die Regelabstände nach Art. 6 BayBO.

3.2 Mischgebiet
Für das Mischgebiet ist die geschlossene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser u. Hausgruppen. Es gelten die Regelabstände nach Art. 6 BayBO. Seitliche Grundstücksgrenze nach §22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die West- bzw. Ostgrenze der überbaubaren Fläche des Mischgebietes.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, überdeckte und freie PKW-Stellplätze Sind nur auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind bei Platzierung an

der gemeinsamen Grenze als Grenzbebauung auszuführen. Die nachfolgende Bebauung hat sich in ihrer Fußboden- u. Wandhöhe an dem bereits bestehenden Garagenbau zu orientieren. Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

5. Versorgungsleitungen

Es sind alle für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes notwendiger Leitungen und Anlagen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen oder anzuordnen.

6. Höhe der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll auf der Hangseite des Gebäudes nicht mehr als 0,30 m über dem Gelände liegen. Die maximal zulässige Wandhöhe für die Traufseite von Wohngebäuden im WA beträgt 4,0 m, von Gebäuden im MI 7,0 m, für Garagen und Nebengebäude 3,0 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

7. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1 Gesamtbetrachtung Die äußere Gestaltung der Gebäude im Geltungsbereich ist nach Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper aufeinander abzustimmen. Holzhäuser werden zugelassen.

7.2 Dächer Ergänzend zu den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sind zur Dacheindeckung geneigter Dächer nur naturrote Pfannen oder Biberschwanzziegel aus gebranntem Ton oder Beton zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer, verglaste Verbindungsgänge sowie Anbauten wie Windfänge, Wintergärten u. Vordächer. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Garagen wird festgelegt mit 25°- 35°.

7.3 Kniestock

Zulässig sind Kniestöcke im Dachgeschoss mit 0,75 m als Höchstmaß.

7.4 Dachaufbauten

Für Dachaufbauten ist das selbe Eindeckungsmaterial wie beim Hausdach zu verwenden. Dachgauben sind als Einzelgauben in Form von Schleppgauben und stehenden Gauben mit einer Maximalbreite von 1,5m zulässig. Sie müssen in Form, Größe, Werkstoff u. Farbe mit der Architektur des Gebäudes harmonieren. Der Abstand vom Ortgang des Daches soll 2,0 m nicht unterschreiten. Zwerchhäuser sind zulässig, turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

7.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte für Loggien und Dachterrassen sind nicht zulässig.

7.6 Außenwände

Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen (z.B. Scheibenputz oder feinkörniger Rauhputz). Grelle Putzfarben oder Farbanstriche sind unzulässig. Die Außenwände sind als Lochfassade mit stehenden Fensterformaten auszuführen. Großflächige Verglasungen sind zulässig, soweit sie auf der Wohnraumseite liegen und auf die Gesamtfassade abgestimmt sind.

7.7 Verkleidungen

Wandverkleidungen der Fassade sind insbesondere bei Holzhäusern zulässig, dürfen jedoch den Zielsetzungen von 7.1 nicht entgegenstehen. Fassadenverkleidungen mit Fliesen, Klinkern oder Platten sind nicht zulässig.

8. Gestaltung unbebauter Flächen des Plangebietes

Freiflächengestaltung

Die Beläge von Frestellplätzen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster), Erschließungswege u. untergeordnete Zufahrten zwingend mit Pflasterbelägen auszuführen. Einfriedungen sind mit Staketenzäunen $h=1,0$ m herzustellen. Höhendifferenzen sind möglichst durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind auf das notwendige Maß zu beschränken.