

# **BEBAUUNGSPLAN „KOHLPLATTE II“ (1. Änderung)**

## **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 §5 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 1 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 offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser u. Hausgruppen. Es gelten die Regelabstände nach Art. 6 BayBO. Seitliche Grundstücksgrenze nach §22Abs.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 notwendigen 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 0,30m über dem Gelände liegen. Die maximal zulässige Wandhöhe für die Traufseite von Wohngebäude im WA beträgt 4,0 m, von Gebäuden im MI 7,0 m. Für Garagen und Nebengebäude 3,0m. 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. Blechwalmdächer mit einer Dachneigung zw. 15° bis 25° sind zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Garagen wird festgelegt mit 25°-45°.

### **7.3 Kniestock**

Zulässig sind Kniestöcke im Dachgeschoß mit 0,75 m als Höchstmaß. Zulässig sind Kniestöcke mit mehr als 0,75m, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoss ist.

### **7.4 Dachaufbauten**

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hausdach zu verwenden. Dachaufbauten 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 von Ortgang des Daches soll 2,0m nicht unterschreiten. Zwerchhäuser sind 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 Verglasung ist zulässig, soweit sie auf die Gesamtfassade abgestimmt ist.

#### 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.