

FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Bau GB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB)



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig



Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude und Feuerstätten bis zu 50 qm Nutzfläche können auch außerhalb der Überbaubaren Flächen errichtet werden.

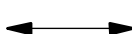
Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelung der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Keller sind wasserdicht anzufertigen, falls die UK Bodenplatte unter 462,20 m ü. NN liegt. Öffnungen in den Gebäuden sind erst ab einer Höhe von 462,20 m ü. NN zugelassen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 98 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer



Hauptfirstrichtung, zwingend

Kniestöcke sind bis 0,6 m zugelassen, ausgenommen bei Garagen und Nebengebäuden, gemessen von der Oberkante Decke (Rohboden) bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

20°-48°

Sattel -, Pult -, oder Walmdächer, Dachneigung 20 - 48 Grad

Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.

Naturrote oder graue Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m
max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern, sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttraufänge je Dachseite nicht überschreiten.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1,5 m vor der traufseitigen Außenwand vortreten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster, Giebelverglasungen bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise) auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Maschendrahtzäune abgegrenzt werden.

Ansonsten sind Zäune zur Straße hin aus senkrechten Holzlatten oder schlichten nicht glänzenden Metallzäunen herzustellen: Zaunhöhe inkl. Sockel 1,2 - 1,4 m, max. Sockelhöhe 40 cm.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist 1 großkorniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Wassertrüdungen vorgenommen werden.

Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster)

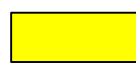
5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche



Fahrbahn



Gehweg



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

6. Grünflächen

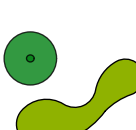
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



Pflanzgebot:

Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

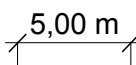
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume
Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Der Abstand zwischen der Bepflanzung und des angrenzenden landwirtschaftlichem Grundstück Flstk. Nr. 260 im Süden muss 50 cm betragen.

7. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Maßzahlen in Meter

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

173/9

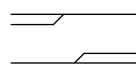
Flurnummern



bestehende Wohn- /Nebengebäude



Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude



Unterteilung der Verkehrsflächen: Mischverkehrsflächen, Grünstreifen, Parkstreifen



Garagenzufahrt

Durch die Nutzung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs und Lärmimmissionen zu rechnen.