

Festsetzungen durch Text

T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

T1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- Nicht zulässig sind
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- T1.2 Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse
T1.3 Grundflächenzahl GRZ 0,3
T1.4 Geschossflächenzahl GFZ 0,6
T1.5 Bauweise nur Einzelhäuser
T1.6 Grundstücksgröße mind. 700m²
T1.7 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen
T1.8 Abstandsflächen: Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen

T2 Gebäude und Baugestaltung

T2.1 Hauptgebäude

- T2.1.1 Dach: zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, und Pultdächer
-Dachneigung 15° bis 35° (Altgrad); bei Pultdächern max. 20°
-Dachgauben: Dachgauben zulässig, bei Mindest-Dachneigung 25°
-pro Dachfläche max. 2 Dachgauben
-mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt
-Größe der Dachgauben max. 2,50 m² Ansichtsfläche
-Abstand zwischen den Gauben mind. 1,5 m

T2.2.1 Baukörper

- T2.2.1.1 Bauform als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse

T2.2.1.2 Wandhöhe:

Die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 7,0 m ab geplanter Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- T2.2.1.3 Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 9,0m, bei allen übrigen Dachformen 11,0m, gemessen ab der geplanten Geländeoberfläche.

- T2.2.1.4 Kniestock: Bei fensterlosen Kniestock wird die maximale Kniestockhöhe auf 1,25 m, gemessen ab OK Fertigfußboden bis Oberkante Pfette, festgelegt.

T2.2 Garagen und Nebengebäude:

Zwischen Garagentor und dem Fahrbahnrand muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden, bei Carports muss ein Abstand von min. 3,0 m freigehalten werden; der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

T3 Geländegestaltung

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude sowie Garagenzufahrten bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind innerhalb des Grundstücks sind Abgrabungen/ Aufschüttungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Abgrabung und Aufschüttung dürfen dabei nicht übergangslos aneinandergrenzen. Auf einer Breite von 3 m ab den Parzellengrenzen darf die Böschungsneigung maximal 1 : 3 betragen.

T4 Stellplätze

Stellplätze ausserhalb der Baugerezen sind nur zulässig mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke. Sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Andere Beläge können gewählt werden, wenn das anfallende Oberflächenwasser in angrenzenden, ausreichend dimensionierten Grünflächen auf dem Grundstück flächig zur Versickerung gebracht wird.

T5 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum hin und in den rückwärtigen Bereichen sowie zwischen den einzelnen Grundstücken ist eine Zaunanlage mit einer Zaunhöhe von max. 1,20 m zulässig. Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Mindestabstand von der Zaununterkante zur Bodenoberfläche muss 10cm betragen.
Einfriedungen im Sichtdreieck dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Straßenoberkante in Fahrbahnmitte.
Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

T6 Stützmauern

Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von maximal 1,5 m über Gelände zulässig. Eine Errichtung von Stützmauern ist in einem 3m breiten Streifen entlang der Parzellengrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Pflanzonen nicht zulässig. Am Parzellenrand sind Höhenunterschiede als unbefestigte Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 auszuführen.

T7 Naturschutz und Landschaftspflege

T7.1 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig sind:

Bäume

Abies alba	Weißtanne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume	

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

OSS

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität.

T7.2 Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

T7.3 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

T7.4 Rodungszeitpunkt Gehölze

Die Beseitigung vorhandener Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März bis einschließlich September). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn vor der Rodung nachgewiesen wird, dass der Baum nicht als Quartier von Brutvögeln oder Fledermäusen dient. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.