

## **B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Maximal II Vollgeschosse zulässig.

#### **2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4**

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

#### **2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8**

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

#### **2.3 Höhenfestsetzung**

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m, die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.4.

### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **3.1 Offene Bauweise**

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

##### **3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.**

#### **3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

### **4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

#### **4.1 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen**

Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

## **C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

1. Wohngebäude
  - 1.1 Dachform  
zulässig: symmetrisches Satteldach.
  - 1.2 Dachneigung  
Die Neigung muss zwischen 35° und 45° liegen.
  - 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten.
  - 1.4 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegen.
2. Garagen und Carports
  - 2.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze  
Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mind. 2 m.
  - 2.2 Dachform bei Garagen  
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
  - 2.3 Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
3. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straße hin sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

## **D. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.