

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 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.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,7
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,0 m. Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bergseitig.
 - 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
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 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen 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 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB
Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln: Maßnahmen: Pflanzung Obstbaum-Hochstämme (Abstand ca. 10-12 m), Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähdung ohne Düngung und Pflanzenschutz. Am Ostrand der Ausgleichsflächen ist eine Grabenmulde zur Ableitung von zufließendem Hangwasser zulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet und den Gartengrundstücken zugeschlagen werden. Sie ist nur zu den Gartengrundstücken durch Zaun abzugrenzen.
- 4.2 Öffentliche Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Obstbaumhochstämme ergänzt durch naturnahe Gebüsche mit extensiv genutztem Grünland zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind Gräben und Mulden zum Auffangen von Hangwasser.
- 4.3 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist zusätzlich mindestens ein mittelkroniger Laubbbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen und zu erhalten.
- 4.4 Nadelgehölzhecken sowie Kies- und Schotterbeete mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
- 4.6 Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

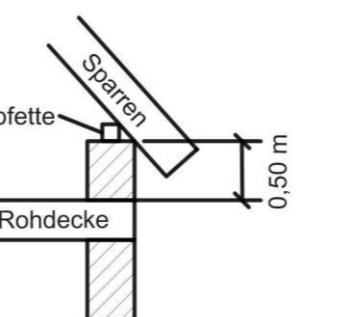
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. **Wohngebäude**
 - 1.1 **Gebäudeform**
An- und Vorbauten sowie Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen:
 - Der First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzulegen.
 - Traufseitige Anbauten dürfen max. eine Tiefe von 3,0 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehmen

Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich

 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe

Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - 1.2 **Dachform Hauptdach**
Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,50 m ab OK Rohdecke.
 - 1.3 **Dachneigung Hauptdach**
Die Neigung muss zwischen 38° und 48° liegen.
 - 1.4 **Dacheindeckung und Dachaufbauten**
Die Dacheindeckung darf nicht mit glänzenden oder engobierten Ziegeln erfolgen. Ziegelfarbe rot, rotbraun oder anthrazit. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.



2. Garagen und Carports

- 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.
- 2.2 Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
- 2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
3. Einfriedungen, Auffüllungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter (nicht blickdichter) Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet und den Gartengrundstücken zugeschlagen werden.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
2. Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
3. 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
4. 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.
5. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
6. Haustechnische Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Mess- und Beurteilungsvorschrift hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).
7. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6-8 BBodSchV wird hingewiesen.
8. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
9. Auf die Förderung von Zisternen durch die Gemeinde wird hingewiesen.