

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m²
bei geplanten Doppelhaus-Grundstücken = 300 m² je Doppelhaushälfte

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus den besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist. (Der eingetragene Mittelstrich als Firstrichtung ist als Vorschlag anzusehen).

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:
Holzlatten/Hanichel- und Bretterzaun,
Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
Verputztes Mauerwerk mit Ziegel oder Natursteinabdeckung.
Pfeiler für Gartentüren und Tore in verputztem Mauerwerk sind der jeweiligen Art der Einfriedung anzupassen.

Stützmauern: Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen, bzw. zeichnerisch dargestellt sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.
Für erforderliche Geländeabstützungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 0,30 m über Gelände zulässig.

Höhe des Zaunes: über Straßen-bzw Gehwegoberkante höchstens 1,00 m
Sockel: unzulässig

0.4.2. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nach Ziffer 2.1.3. sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

0.5.1.a Die Anzahl der Stellplätze wird mit mind. 1,5 je Wohnung festgelegt, wobei jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden ist.

0.5.1.b Zwischen Gragentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum zur Straße hin freigehalten werden.

0.5.2. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen im Untergeschoss des Wohngebäudes sind nur zulässig wenn der Geländeeinschnitt höchstens 1,00 m beträgt.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Gestaltung des Geländes:

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit die ursprüngliche Topographie erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.6.2. Bauliche Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Charakter des Ortes und dem Landschaftsbild anpassen.

Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich gebaut werden.