

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND 20.03.95

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM FRECHENRIEDER WEG" IN ATTENHAUSEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Baulinien, Baugrenzen, maximale Gebäudehöhen und Gebäudebreiten bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschosflächenzahl GFZ dienen als zusätzlicher Kontrollwert bzw. als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
- 2.2. Die Grundflächenzahl GRZ darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1. Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen erstellt werden dürfen. Evtl. gewerbliche Nutzungen reduzieren die mögliche Anzahl der Wohnungen.
- 3.2. Baulinien entlang der Straßen müssen zwingend eingehalten werden, Baugrenzen sind als Maximalwerte zu verstehen. Zusätzlich dürfen jedoch die in den Schnitten festgelegten maximalen Gebäudebreiten nicht überschritten werden.
- 3.3. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudeseite durch Anbauten unterhalb der Traufe - z. B. Wintergärten - überschritten werden (max. 3 m tief, siehe Schnitte), die Anbauten dürfen jedoch nur max. 60 % der Hauslänge bzw. Hausbreite erreichen.
- 3.4. Bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) darf das DG ein Vollgeschoß nach der BayBO sein.
- 3.5. Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 8 m (Art. 7 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um 3 m überschritten werden.
- 3.6. Nebenanlagen nach § 14/1 BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 4.1. Stellplätze und Garagen sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Evtl. zusätzlich notwendige Stellplätze dürfen nur im Bereich der Zufahrt angeordnet werden.
- 4.2. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (geteert) werden, sondern sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- 4.3. Für ein Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen. Ansonsten wird auf Art. 55 BayBO und die zugehörige Vollzugsverordnung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1. Die Wohnstraße wird als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen muß den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.
- 5.2. Über die Schwelk führt ein Fußgängersteg zum Baugebiet am Kehlberg.

6. BAUKÖRPER

- 6.1. Maximale Gebäudebreiten sind in den Regelschnitten vorgegeben (10,0 m für alle Hauptbaukörper). Die Firstrichtung bestimmt zugleich die längere Seite des Gebäudes.
- 6.2. Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf folgende Werte nicht übersteigen, wobei als Bezugspunkt die Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte anzunehmen ist:
Hauptgebäude I + D + 0,50 m ; Garagen + 0,20 m
- 6.3. Dachform, -neigung, -deckung
- | | | | |
|----------------------|------------|--------------|---------------------|
| Hauptbaukörper: | Satteldach | 40 - 48 Grad | Ziegel |
| Garagen: | Satteldach | 18 - 28 Grad | Ziegel |
| | Pultdach | 8 - 18 Grad | Ziegel, Blech |
| | Flachdach | --- | begrünt |
| Anbauten, nach 3.3.: | Pultdach | 8 - 18 Grad | Ziegel, Blech, Glas |
- Die Dächer der Anbauten müssen unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen (Mindestabstand OK Dachhaut Anbau - UK Dachrinne Hauptgebäude: 30 cm), nur Garagen mit Satteldach dürfen ins Hauptdach einschneiden (in diesem Fall sollte die Dachrinne von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden). Pultdächer müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg). Als Ziegel dürfen nur naturrote und kleinformatige Dachziegel verwendet werden.
- 6.4. Dachaufbauten
Dachgauben sind nur im unteren mittleren Dachbereich zulässig (Firstabstand mind. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB). Schleppgauben dürfen max. 1/4 der Hauslänge, Satteldachgauben max. 1,5 m breit sein. (Gesamtlänge aller Gauben max. 1/4 der Hauslänge). Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.
Dachflächenfenster dürfen max. 1,0 m breit sein, wobei max. 2 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und "stehende Formate" (h größer b) zu verwenden sind.
Firstoberlichte in langgestreckter Proportion u. Sonnenkollektoren sind möglich. Weitere Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- 6.5. Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 80 cm betragen.
- 6.6. Die Traufhöhe, gemessen als Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 3,7 m nicht überschreiten ("Kniestock" 1,0 m ab Fertigfußboden FFB OG, gemessen wie bei Traufhöhe).
- 6.7. Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

7. GRÜNORDNUNG

- 7.1. Bäume sind entsprechend der Planzeichnung anzupflanzen und zu erhalten. Auf öffentlichem Grund sind sie in ihrer Lage fixiert, auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
- 7.2. In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- 7.3. Die öffentliche Grünfläche "Am Flurdenkmal" ist in ihrem Charakter zu erhalten (intensive, geschlossene Randeingrünung mit hochstämmigen Laubbäumen und Lichtung im mittleren Bereich des Denkmals). Die Lärchen entlang der Straße "Am Flurdenkmal" können durch hochstämmige Laubbäume ersetzt werden.
- 7.4. Auf Privatgrundstücken sind je 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (evtl. Bestand wird angerechnet).
- 7.5. Auf den Privatgrundstücken am südlichen Ortsrand müssen an der südlichen Grundstücksgrenze mind. zwei der nach 7.4. notwendigen Bäume sowie eine dichte Strauchbepflanzung über mind. die halbe Grundstückslänge oder eine entsprechende Hecke gepflanzt werden (Ortsrandeingrünung).
- 7.6. Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

8. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

- 8.1. Geländeaufschüttungen sind nur im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig.
- 8.2. Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:
Holzzäune, senkrechte oder waagrechte Gliederung 1,0 m hoch
Maschendraht, eingegrünt 1,0 m hoch
Hecke 1,8 m hoch
Betonsockel dürfen max. bis 15 cm hoch sein, sollten aber vermieden werden.

9. UMWELTSCHUTZ

- 9.1. Regenwasser ist vorrangig zur Gartenbewässerung zu verwenden und auf dem Grundstück zu versickern.

10. ABSTAND ZUR STAATSSTRASSE

- 10.1. Der Freistaat Bayern -Straßenbauverwaltung- wird von jeglichen Forderungen freigestellt, die sich aus der Unterschreitung des gesetzlichen Abstandsmaßes von 20 m bezügl. Lärm, Schmutz und dgl. ergeben.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Im Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Bei den Gebäuden Nr. 1 und 6 an der Staatsstraße wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen (zumindest zur Straße hin).

2. BAUGEBOT

Für den gesamten Bereich wird ein Baugewerbe nach § 176 BauGB erlassen. (Bezugsfertiges Gebäude ist innerhalb von 6 Jahren nach dem Grundstückserwerb zu erstellen.)

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriß eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten. Steil geneigte Dächer sollten nur wenig Dachüberstand haben (typisch schwäbisches Haus), Dachaufbauten möglichst vermieden werden.

4. GRÜNORDNUNG

Fassadenflächen, insbesondere fensterlose Wände (Garagengrenzbebauung), sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sollten heimische Laubgehölze verwendet werden.

5. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die exakten Grundstücksgrößen können erst nach der Vermessung ermittelt werden. Ungefähre Größen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

6. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Baulinien sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

7. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Bis zur Anschlußmöglichkeit der Gebäude an die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt die Abwasserbehandlung in einer Gruppenkläranlage. Die Kosten für den unterirdischen Stromanschluß (Kabelanschluß) sind von den Bauherren zu übernehmen (evtl. Koordination mit Telefon). Da die Telekom die Mehrkosten für einen unterirdischen Telefonanschluß nicht übernimmt und eine oberirdische Bauweise unerwünscht ist, sind evtl. Mehrkosten vom Bauherren zu tragen oder z. B. die Tiefbauarbeiten entsprechend zu koordinieren oder ein Leerrohr DN 50 vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.