

BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT
VORABZUG

FLURNUMMERN: 1263/3, 1319, 1319/1, 1331/6, TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 1311, 1311/1, 1322/3, 1323, 1331,
JEWEILS GEMARKUNG BAUMGARTEN

PLANZEICHNUNG

NR. 26 "ALTFALTERBACH OST"
LANDKREIS FREISING

B E B A U U N G S P L A N
NR. 26 "ALTFALTERBACH OST"

DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 G. V. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- § 11 BNATISCH IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 62, BayRS 791-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 ABS. 87 DER VERORDNUNG VOM 4. JUNI 2024 (GVBl. S. 88) UND § 18 BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 48 G. V. 23.10.2024 I NR. 323.
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 9. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 619).
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 12 UND 13 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 605) UND DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 619).
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNV) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH § 3 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

1. GELTUNGSBEREICH

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

DOPPELGARAGE
CARPORT
STELLPLATZ

Festrichtung der zu planenden Gebäude

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASSE DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS

3. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER MINDESTFAHRAHNBREITE IN METERN

STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE

SICHTFLÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG HIER: AUFSTELLPLATZ FÜR ABFALLBEHÄLTER

5. GRÜNFLÄCHEN

ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.1.1

ZU PFLANZENDER HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DER FORM UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2

VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
= AUSGLEICHFLÄCHE; FL.NR. 27/3, GEMARKUNG SCHWEINERSDORF

6. HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

FLURSTÜCKNUMMER

VORHANDENE HAUPTGEBAUDE

VORHANDENE NEBENGEBAUDE

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

NUMMER DER PARZELLE

HOHNELINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

HOHNELINIEN PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNV

ZULÄSSIG SIND ALLE IN EINEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 2 BauNV

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BauNV SIND AUSGESCHLOSSEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HOCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUND- FLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²). ES ZIELE WERDEN IN DER FOLGENDEN NUTZUNGSTABELLE FESTGESETZT:

NUTZUNGSTABELLE

PARZELLE

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (GR) FÜR HAUPTANLAGEN MIT ANGABE IN QUADRATMETERN (z.B. GR 120 m²)

ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. OE)

MAX. ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG HAUPTANLAGEN (z.B. 35°)

MAX. ZULÄSSIGE SWANHOHE (z.B. 6,50 m)

1 110,25 m² oE 35° 6,50m

2 130 m² oE 35° 6,50m

3 80 m² oE 35° 6,50m

oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER BEI PARZELLEN NR. 1-3

2.2 DIE IN DER NUTZUNGSTABELLE FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN (GR) FÜR WOHNGEBÄUDE DÜRFEN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN, DER NR. § 9 ABS. 4 SATZ 1 BAUNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAH VON 0,4 AUF DEN PARZELLEN 1 UND 2, SOWIE EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAH VON 0,45 AUF PARZELLE 3, ÜBERSCHRITTEN WERDEN

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BAUNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNISS ZU EINER AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,5 m VORTRETEN

3.1.2 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 13 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,5 m ÜBERSCHRITTEN, SOFERN DIE GEGENSTÄNDLICHEN EINERHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,0 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHRITTEN.

3.1.3 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO BALKON MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GEGENSTÄNDLICHEN EINERHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST EINE AUSSERE ABDACKLUNG BIS ZU 5,0 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHRITTEN.

3.1.4 EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BAUNVO NICHT AUS.

3.1.5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 Abs. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPAßT SIND.

4.1 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1.1 DIE WANDHÖHE WIRD AB DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HOCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT, UND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

5.1 AUßERE GESTALTUNG

5.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:

5.1.2 DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS- TABELLE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

5.1.3 FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH

5.1.4 ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGLWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTRAKIT.

5.1.5 DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

5.1.6 DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, FASSADENMATERIAL UND EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN.

5.1.7 ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGLWARE ODER BETON- DACHSTEINE ZULÄSSIG. DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHAUFBAUTEN.

5.1.8 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:

5.1.9 FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDACHER UND BEGRÜNT E FLACHDACH ZULÄSSIG.

5.1.10 GAUBEN SIND ZULÄSSIG.

5.1.11 DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE UND BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m NICHT ÜBERSCHRITTEN.

5.1.12 BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM ERSTEN LIEGEN.

5.1.13 DIE BODENVERLEGERUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß ZU BESCHRÄNKT.

5.1.14 ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICHERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFÄHRTEN VERSICHERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FLUGE, SCHOTTERRASSEN).

5.1.15 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

5.1.16 EINFRIEDRUNGEN

5.1.17 EINFRIEDRUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOKKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSTRASSEN SIND SOKEL ZULÄSSIG.

5.1.18 GESCHLOSSENE EINFRIEDRUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

5.1.19 TERRASSENTRENNNÄHME SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.

5.1.20 UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NICHTARBEIT ZUR ERNÄHRUNG, AUCH ZUR RUHEZEIT AM WOCHENDE, SONN- UND FEIERTAGEN) SIND ZU DULDEN.

7. WASSERWIRTSCHAFT

7.1 ALLGEMEIN

AUF DEN GRUNDSTÜCKEN G2 (BRANDMEIER) UND G3 (SCHWARZ) WURDE JEWEILS EIN BODENSCHORFF MIT SICHERVERBUNDENEN UNTERSUCHUNGEN, DIE BEI DEN GRUNDSTÜCKEN EINE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND GERÄINIGTEN SCHMUTZWASSER MÖGLICH IST.

7.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

DIE EINFÜHRUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS ERFOLGT NACH NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NWFREI), DIE VORGABEN DER TRENGW SIND DABEI ZWINGEND EINZUHALTEN.

DIE ANFORDERUNGEN AN DAS SCHADLOSE VERSICKERN NACH § 3 NWFREI LIEGEN VOR. DIE EINFÜHRUNG IST SOMIT GENEHMIGUNGSFREI.

AUFGRUND DER TIEFE DER SICKEFÄHIGEN SCHICHT EMPFIEHLT SICH DER BAU VON SICHERSCHÄCHTEN TYP B IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN HANG- SCHICHT- UND GRUNDWASSER ANFALLEN. DIE BEBAUUNG IST DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN DAGEGEN ZU SCHÜTZEN.

7.3 STARKREGENVORSORGE

AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KOMMT ES ZU WILD ABFLIEßENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSICHERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DIE DRITTE KOMMEN (WHG § 37).

DIE OBERKANTE FERTIGFUSSENDES ERDGESCHOSS EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT MIT WASSEREINTRITT MINDESTENS 50 CM ÜBER DEM ZUKÜNFTIGEN GELÄNDEVEAU LIEGEN UND ALLES ÜBER EINER EBENE MUSS DRUCKWASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

7.4 AUSFÜHRUNG

WÄHREND DER BAUZEIT DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRLICHEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

8. SCHMUTZWASSER

8.1 SCHMUTZWASSER ALLGEMEIN

DER ORTSTEIL ALTFALTERBACH GEHÖRT ZU DEN SOGENANNTEN „BEZEICHNETEN GEBIETEN“ DES LANDKREISES FREISING, GEBIETSKLASSE III.

DIE GEBIETSKLASSE III BEZEICHNET GEBIETE, IN DENEN DIE ABWASSERBESEITIGUNG VON DER GEMEINDE AUF DIE EINZELANWESER ÜBERTRAGEN WIRD UND DIE ABWASSERREINIGUNG DAUERHAFT IN KLEINKLÄRANLAGEN MIT BIOLOGISCHER REINIGUNGSSTUFE ERFOLGT.

DAS ANFALLENDE ABWASSER IST DEMNACH GEMÄSS § 60 WHG ÜBER GEEIGNETE MECHANISCH-BIOLOGISCHE KLEINKLÄRANLAGEN NACH DEM STAND DER TECHNIK ZU REINIGEN.

8.2 ABLEITUNG ÜBERWASSER

DAS GEREINIGTE ÜBERWASSER WIRD ÜBER EINEN SICKESSCHACHT IN DEN UNTERGRUND EINGELEITET.

8.3 PLANUNG UND ABNAHME

DIE ERLAUBNIS FÜR DIE KLEINKLÄRANLAGE ERFOLGT NACH ART. 70 BAUNVO IM FIKTIONSVORFAHREN.

DIE PLANUNG DER EINZELNEN MECHANISCH-BIOLOGISCHEN KLEINKLÄRANLAGEN MUSS VON BAUGEBIEN VON EINEM PRIVATEN SACHVERSTÄNDIGEN IN DER WASSERWIRTSCHAFT (PSW) NACH ART. 65 BAUNVO BEGUTACHTET WERDEN UND NACH DER ERSTELLUNG VON INBETRIEBNAHME DURCH DIESEEN ABGENOMMEN WERDEN.

9. SICHTFLÄCHEN

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUßER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN. WÄLLE, SICHTSCHUTTZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL FAHRAN U.A. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRANNEBENE ERHEBEN.

3.2 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,5 m ÜBERSCHRITTEN, SOFERN DIE GEGENSTÄNDLICHEN EINERHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,0 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHRITTEN.

3.2.1 IM PLANGEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN UND BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO BALKON MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,0 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GEGENSTÄNDLICHEN EINERHALTEN WERDEN. BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST EINE AUSSERE ABDACKLUNG BIS ZU 5,0 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,0 m NICHT ÜBERSCHRITTEN.

3.2.2 EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BAUNVO NICHT AUS.

3.2.3 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 Abs. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPAßT SIND.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 DIE WANDHÖHE WIRD AB DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HOCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT, UND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

5. AUßERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:

5.1.1 DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGS- TABELLE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.

5.1.2 FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH

5.1.3 ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGLWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTRAKIT.

5.1.4 DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

5.1.5 DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, FASSADENMATERIAL UND EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN.

5.1.6 ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGLWARE ODER BETON- DACHSTEINE ZULÄSSIG. DAVON AUSGENOMMEN SIND DACHAUFBAUTEN.

5.1.7 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:

5.1.8 FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDACHER UND BEGRÜNT E FLACHDACH ZULÄSSIG.

5.1.9 GAUBEN SIND ZULÄSSIG.

5.1.10 DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE UND BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE DACHSEITE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m NICHT ÜBERSCHRITTEN.

5.1.11 BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM ERSTEN LIEGEN.

5.1.12 DIE BODENVERLEGERUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß ZU BESCHRÄNKT.

5.1.13 ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICHERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFÄHRTEN VERSICHERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FLUGE, SCHOTTERRASSEN).

5.1.14 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

5.1.15 EINFRIEDRUNGEN

5.1.16 EINFRIEDRUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOKKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSTRASSEN SIND SOKEL ZULÄSSIG.

5.1.17 GESCHLOSSENE EINFRIEDRUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

5.1.18 TERRASSENTRENNNÄHME SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.

5.1.19 UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NICHTARBEIT ZUR ERNÄHRUNG, AUCH ZUR RUHEZEIT AM WOCHENDE, SONN- UND FEIERTAGEN) SIND ZU DULDEN.

2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNDORDNUNGSPLAN:

2.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

2.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

2.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

2.4 ANFALLENDES ERMÖGLICHT IM ZUG DER BAUFELDREIMACHUNG IST ABZUFÄHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

2.5 DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:

- GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNATISCH HABEN BAUMMASSNAHMEN UNTER GRÖßTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN.

- NACH (STARK-)REGENERIEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMSCHNITTEN AUF AKKER-, GRÜN- UND ROHBOODENFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNATISCHG).

- GEM. § 2 ABS. 1 BNATISCH IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMWANDEN UNVERMEIDBAR BEENTRÄCHTIGT WERDEN.