

Bebauungsplan Nr. 29/6 A „Klingenweiher“

Textliche Festsetzungen:

(rechtsverbindlich seit 23.06.1998)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als „**Allgemeines Wohngebiet**“ festgesetzt.
2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstmaße des § 17 BauNVO festgesetzt, soweit sich nicht aus Festsetzungen im Plan über die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Flächen, die GRZ und die GFZ geringere Werte ergeben.
3. (1) Die Außenwände des Gebäudes sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Nutzungsbeginn zu verputzen und mit einem der Umgebung angepassten Farbanstrich zu versehen.

Wenn außergewöhnliche Putzmuster oder Farbanstriche verwendet oder Außenverkleidungen angebracht werden sollen, ist vor Ausführung der Arbeit unter Vorlage entsprechender Muster die Zustimmung hierzu bei der Gemeinde einzuholen.

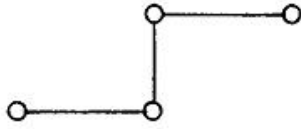
Die Dächer sind mit **roten, braunen oder schwarzen Ziegeln** - entsprechend der Umgebung angepasst - einzudecken.

- (2) Die **Sockelhöhe** der Gebäude liegt zwischen **+ 0,30 m und + 0,50 m** über Oberkante der natürlichen oder bei Hanglage der festgelegten Geländehöhe (für Hanglagen Bergseite maßgebend).
4. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür angewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.
5. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
6. Bei erdgeschossigen **Nebengebäuden und Anbauten** sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Wandhöhe maximal 3 m und Gebäudehöhe maximal 6 m (bei Satteldächern).
7. Zusammen gebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).
8. Werden Garagen oder sonstige Nebengebäude mit Pultdächern ausgeführt, müssen die Dachschrägen mit einer an allen Seiten herumgeführten Blende (Holz oder ähnl.) abgedeckt werden. Blendenhöhe max. 40 cm.

9. Bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche, 2,75 m Gebäudehöhe und 2 m Wandhöhe zulässig.
- Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1 m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO soll keine Anwendung finden.
10. **Einfriedungen** (einschließlich Mauern) entlang der Straße sind in einer Gesamthöhe von 1,00 m (einschließlich Sockel), im Übrigen mit einer Gesamthöhe von 1,50 m (einschließlich Sockel) zulässig.
11. Aufschüttungen des Grundstücks sowie die Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern sind unzulässig.
12. An den gehsteiglosen Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungstore und Türen nur zulässig, wenn sie zu den nicht einzufriedenden Garageneinfahrten hin angebracht werden.
13. Es sind nur **Einzel- oder Doppelhäuser zulässig**.
14. Folgende **Dachneigungen** sind bei den angegebenen Traufhöhen zulässig:
- Bei eingeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 30 ° - 47 ° festgesetzt.
Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm.
Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise im Mittel maximal 9,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.
- Bei zweigeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 25 ° - 40 ° festgesetzt.
Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm.
Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise im Mittel maximal 11,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.
- Grenzgebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m und einer Wandhöhe von 3 m zulässig.
- Bei Garagen: Flach-, Pult- oder Satteldach.
Garagen insgesamt nicht höher als 6 m und Wandhöhe maximal 3 m.
15. Wegen des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes sind die Kellergeschosse der Wohngebäude in wasserdichter Konstruktion herzustellen.
16. Für die Wohngebäude innerhalb der im Plan gekennzeichneten Schallschutzzone sind zur Abwehr erhöhter, von der Staatsstraße 2259 ausgehender Verkehrslärmemissionen Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z. B. Anordnung der Ruhe bedürftigen Räume an der Schall abgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern, Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die Gewährleistung, dass innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 vom Oktober 1973 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Der prüfbare Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

A) H I N W E I S E



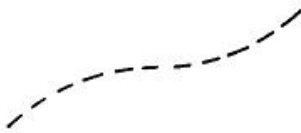
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



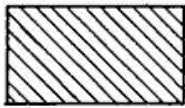
GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN

544

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIEN



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

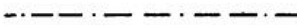
B) F E S T S E T Z U N G E N



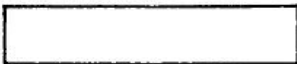
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



STRABENBEGRENZUNGSLINIE



BAUGRENZE



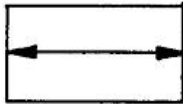
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



1 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß)
ZWINGEND



NICHT EINZUFRIEDENDE
GARAGENEINFAHRT



FIRSTRICHTUNG