Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom Mai 2003

Auf Grund von Anregungen aus dem Baugebiet, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Gründordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 128 wird Baurecht für den Neubau eines Garagengebäudes geschaffen.
Traufhöhe und Dachneigung werden gemäß den betrieblichen Nutzungsanforderungen festgesetzt.
Ansonsten gelten für dieses Garagengebäude die entsprechenden Festsetzungen durch Text.

Für die Baugebiets-Teilfläche wird nachfolgend festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Art der baulichen Nutzung

1.1 Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart ‚Dorfgebiet' MD nach § 5 BauNVO festgesetzt;
Für die vorgesehene Nutzung sind ausreichend Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

1.1.1 Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1.2 Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche (Baulandparzelle), die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen festgesetzt.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.
Überschreitungen der Größen und Abmessungen der Grundflächen für Garagenvorplätze, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO.

1.2.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei (2) Wohnungen beschränkt.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

1.2.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch willkürliche Gelände-Modellierungen, Abgrabungen oder Abböschungen freigelegt werden.

Geländehöhen

1.2.4 Der natürliche Verlauf des Geländes darf zur Bewahrung eines harmonischen Landschaftsbildes nicht verändert werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch einer Geländeänderung zugestimmt werden, wenn anhand einer Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden, wie ein naturräumlich wirkender Geländeverlauf wieder hergestellt werden soll.
Änderungen der Geländeoberflächen dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Landratsamt und der Gemeinde erfolgen.

Gebäudehöhen

1.2.51 Die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,-
sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.

1.2.52 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie wird gemessen:

- von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder –rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Anzahl der Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
Wohngebäude 2 II Erd- und Obergeschoß	6.45 m
Garagengebäude (Ga) (erdgeschossig)	2.90 m
Gartengeräteschuppen (erdgeschossig)	2,50 m

Überschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

Bauweise

1.3

1.3.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser dürfen im Baugebiet errichtet werden.

Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzugleichen

1.3.2 Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Die maßlich bestimmten Abstandstiefen zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

1.3.3 Baugrenzen entsprechen den Umfassungslinien = (Gebäude-Außenwände) der in der Planzeichnung abgebildeten, maßlich bestimmten Gebäude.
Die Größen und Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen sollen nur unwesentlich unterschritten werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone in den Obergeschoßebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäude-Außenwand um 2,50 m und einer Breite von maximal 5,00 m überschreiten;
die Errichtung des Wintergartens im Eckbereich zweier angrenzender Gebäude-Außenwände kann in Ausnahmefällen zugelassen werden.

örtl. Gestaltungs-vorschriften

1.4 Die Bauweise soll Bezug auf das Ortsbild und die vorhandene Siedlungsstruktur nehmen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen, - in Hausform, Maßstäblichkeit, im Verhältnis der Baumassen und der Bauteile zueinander, in Werkstoffen und Farbkompositionen.
Art. 11 BayBO gilt entsprechend.

Dächer

1.4.1 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittig angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen;
Der Neigungswinkel wird mit 25 ° (zwingend) festgesetzt;

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens	
0,80 m	1,00 m	
1,25 m	1,35 m	über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens	
0,50 m	1,00 m	
1,25 m	1,40 m	über Balkonen und Lauben

2. **Straßenverkehrsflächen** (Wohnwege - ruhender Verkehr)

2.1.1 Vor den Einfahrtstoren und Garagengebäuden ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen.

Die Flächen müssen ausreichend groß und verkehrssicher sein, der Abstand zwischen den Einfahrtstoren und der öffentlichen Verkehrsfläche soll mindestens 5,00 m betragen.

2.1.2 Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - höchstens jedoch zwei (2) weitere Stellplätze, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen in Garagen;

Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m

Die Flächen müssen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ausreichend geeignet und einschließlich deren Zufahrten verkehrssicher sein.

Überdachungen und wandhohe Umwehrungen an den Stellplätzen sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

Hinweis: Auf unbebauten Baugrundstücken und auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht dem Verkehr dienen, dürfen keine Kraftfahrzeuge, Wohn- und Campingwagen abgestellt werden.

2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge

müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Pflastersteinbeläge mit leicht rauhen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig eingesetzt werden.

Geschlossen dichte Belagsdecken sind eingeschränkt und nur auf Flächen mit starker Verkehrsbelastung zulässig,
hierbei vorgeschriebene Materialien:
Asphaltbeton mit rauher, heller Oberfläche

2.2.1 ‚Rasenpflaster' und ‚Schotterrasen' kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden. Bei Rasenpflasterbelägen sind ausschließlich Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.

2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitestgehend auch mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken ausgebaut werden.

Hinweis:

Es ist durch ausreichende Pflege zu sichern, daß Pflaster- und Schotter-Grünflächen und belagsfreie Oberflächen langfristig nicht verwahrlosen.

Materialwechsel in den Belagsdecken sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen, - es dürfen keine Material-‚Fleckerlteppiche' entstehen.

2.3 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücks-Vorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 1,00 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

3. Erschließungsanlagen Ver- und. Entsorgung, Abfallbeseitigung

3.1 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude (Garagen) anzugliedern. Eine einwandfreie Be- und Entlüftung der Anlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.

Die Errichtung freistehender Behälter-Unterstellbauten oder das freie Aufstellen von Mülltonnen auf den Grundstücken ist nicht zulässig.

3.2.1 Haus-Abwasseranlagen müssen an die gemeindliche Orts-Sammelkanalisation (zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.

3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen müssen innerhalb des Grundstückes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet werden, - entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen sind zu errichten.
Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.
Die Nutzung von Regenwasser sollte bei der Planung und dem Betrieb sanitärer Anlagen (z.B. für Toilettenspülung und Gartenwasserberieselung) weitestgehend Berücksichtigung finden.

3.3 Stormversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen an Masten und Dachständern sind nicht zulässig.

3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.

Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen,- an Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur Gemeinschafts-Antennenanlagen zulässig.

Parabol-Antennenanlagen sind nur eingeschränkt zulässig,-
wobei die Anlagen ausschließlich mit den Gebäudefassaden verbunden sein müssen, Brüstungsgeländer der Balkone oder die Dachflächen nicht überragen dürfen;
an Masten oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.

4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.
Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen, - eine lockere, standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen wird empfohlen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung.
Während er Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet, - die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

4.2 Garagenvorplätze, Hofeinfahrten, Haus-Eingangsbereiche und Pkw-Stellplätze sind in der Zufahrtsbreite alle 5,00 m und ab Flächengrößen von 25 qm durch sinnvolle Anpflanzungen zu gliedern.

4.3 Anpflanzungen neben befahrenen Wegen und im Bereich von Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht einschränken.
Nur niederwüchsige Sträucher bis max. 1,0 m hoch über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe sind ausschließliche zulässig.

4.4. Gartengeräte-Schuppen (in den Hausgärten,-pro Parzelle ein Schuppen) sind in ihrer Lage und (max.) Größe in der Planzeichnung festgelegt. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Schuppen sind in ihrem Erscheinungsbild einander anzugleichen.

Ausschließlich Bauten in einfacher handwerklicher Holzbauweise sind zulässig, -Fassaden sind mit Brettverschalung, Dächer in Satteldachform, mit mittigem Firstverlauf, beidseitig gleichen Dachneigungen 25° (zwingend), mit allseitigem Dachüberstand bis maximal 0,60 m auszuführen.

4.4.1 Grundstücke sollen, wenn möglich, nicht eingefriedet werden. Zaunanlagen können eingeschränkt genehmigt werden, Heckenanpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig.

Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen, - sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.

4.4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,00 m hoch, zulässig.
Material: ausschließlich heimische Holzarten.

Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss, wenn nicht bereits in den F.d.Text 4.1 entsprechend geregelt, mindestens 0,50 m betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.

4.4.3 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, - ausschließlich in grauverzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 m;
eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgewächsen wird gefordert.

4.5.1 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten, - eine überwiegend ländliche Gartengestaltung ‚Bauerngarten' mit Obstbaumwiesen soll gewählt werden. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.

Hinweis: Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

4.5.2 Es sind nur ausschließlich heimische und nur standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen.
Das Faltblatt „Siedlung und Landschaft", sowie die diesem beiliegende Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege ist zu beachten.
Die in der Planzeichnung dargestellten Neuanpflanzungen sind Empfehlungen.

Pflanzliste:

A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16 Baumscheibe mind. d = 1,50 m)

vorrangig Obstbäume
Walnuss
Bergahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Winterlinde

B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender Strauch)
Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuss
roter Hartriegel
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
gemeiner Flieder
Hainbuche

C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe, Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)
Efeu
Waldrebe
Knöterich

Hinweis: Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

Zur Zeit besteht im Landkreis Miesbach eine große Feuerbrandgefahr. Aus diesem Grund wird von der Anpflanzung von Obstbäumen für einen vorübergehenden Zeitraum abgeraten.
Auskünfte zur aktuellen Befallssituation und zu den betroffenen Arten können beim Fachberater für Gartenbau am LRA Miesbach eingeholt werden.

4.5.3 Gehölzbestand - auf den Grundstücken vorhandene, nicht standortgemäße oder landschafts- und ortsuntypische Gehölze, Hecken in geometrischem Wuchszuschnitt, Bäume und Sträucher in nicht standortheimischen Nadelholz-Arten sind zu beseitigen.

Erhaltenswerte Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sind durchzuführen.

4.6 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden. Mit Pflasterbelägen befestigte Flächen bis 20 qm Größe sind zulässig, - die Belagsdecken müssen ausschließlich wasserdurchlässig, deren Untergründe versickerungsfähig sein.

4.7 Ortsrand-Begrünung
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.
Die Grünzone darf eine Mindestbreite von 3,50 m nicht unterschreiten.

Hinweis: Die Pflanzungen sollten sich in den Nachbar-Hausgärten harmonisch abgestimmt fortsetzen und so einen ineinander verwobenen, als Kontaktzone zwischen Siedlung und Umfeld weichen Übergang schaffen.

5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude

Baugestaltung 5.1

Hinweis: Die Baugestaltung hat sich im Besonderen an den vorhandenen ortsbaulichen Gestaltungsmerkmalen und prägenden Elementen zu orientieren und auszurichten.

Alle Gebäude innerhalb des Baugebietes sind im äußeren Erscheinungsbild, bei Würdigung ihrer gestalterischen Eigenart, in Abstimmung untereinander, den Gebäuden der näheren Umgebung harmonisch ausgewogen anzugleichen, - sie dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbton die das Umfeld prägende Bebauung in deren städtebaulicher Bedeutung nicht beeinträchtigen, - Art. 12 BayBO gilt entsprechend.

5.1.0 Bei Errichtung von Doppelhäusern sind beide Einheiten in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzugleichen.

5.1.1 Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.

5.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch landschaftsunverträgliche Geländemodellierungen oder willkürliche Gelände-Abgrabungen und – Abböschungen freigelegt werden.

5.1.3 Auf Erkervorbauten sollte weitestgehend verzichtet werden, - fassadenhohe Baukörper-Vor- und – Rücksprünge sind nicht zulässig.

5.1.4 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig. Artikel 29 Abs. 5 BayBO bleibt unberührt.

5.1.5 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird für die jeweiligen Baulandparzellen nach der jeweils vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, - sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.

Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie wird gemessen:
von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand,- (nicht fingierte Außenwand).
Hausvor- oder rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. –

Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe
2 II Erd- und Obergeschoß	6,45 m

Überschreitungen der Traufhöhe sind nicht zulässig.

Dächer

5.1.7 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittigem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen 25 ° (zwingend).

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,80 m	1,00 m
1,25 m	1,35 m über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett

mindestens	höchstens
0,50 m	1,00 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen und Lauben

Hinweis:

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen müssen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

5.1.8 Vordächer über Hauseingängen sind nur in geneigten Dachformen, in Holzbauweise und angemessenen Konstruktionen zulässig.

Baumaterialien **5.2**
Bauart

Dächer 5.2.1

5.2.11 Dachstühle sind in einfachen handwerklich Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen auszuführen.
Werkstoff: ausschließlich heimische Holzarten

Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Balkenvorköpfe, Pfetten- und Ortangverbretterungen sollen gewählt werden.

5.2.12 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sind unzulässig.

Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden und nur eingeschränkt zulässig, - liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben. In jeder Dachfläche je Hauseinheit jedoch höchstens zwei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,65 qm je Fenster. Der Einbau der Fenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen,- bezogen auf die Trauflinie. Artikel 45 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.

5.2.13 Dacheindeckung: Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben, - Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Holzschindeln oder Falzblechen eingedeckt werden. Steigtritte, Laufroste und Dunstrohrhauben können aus verzinkten, matt dunklen Materialien oder müssen aus Werkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein.

Dachaufbauten

5.2.14 Solaranlagen sind nur im Vordach-Bereich, einreihig entlang der Traufe zulässig. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden.

5.2.15 Schneefänge sind entlang der Dachtraufen zu errichten, bearbeitete Rundholzstangen oder unauffällige Rundrohr-Systembauteile sollen verwendet werden, § 8 Abs. 6 DVBayBO gilt entsprechend.

5.2.16 Dachrinnen sind als Hängerinnen in halbrunder Form mit runden Fallrohren auszuführen, freihängend und ohne Verkleidung, -
Werkstoff: Metall ist vorgeschrieben.

Rinnen mit freien Ausläufen sind an eingeschossigen Nebengebäuden zulässig. Ziff. 3.2.2 Abs. 2 F.d.T. bleibt unberührt.

5.2.17 Kaminköpfe können mit Verputz und weißem Anstrich oder in hellem Sichtbeton ausgeführt werden, - Mauerriemchen – oder Natursteinbekleidungen sind nicht zulässig.

5.2.18 Dachrinnen, Blecheindeckungen und Verblechungen, Schneefang-Konstruktionen und Dachfenster-Abdeckrahmen dürfen nur matt zink-/dunkelgraue oder kupferfarben dunkle Oberflächen haben.

Fassadengestaltung

5.2.2

Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen sind zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen, - in vorgeschriebener Ausführung.

5.2.21 Mauerwerksbauweise:
haushohe Fassaden oder unverkleidete Wandteile mit glatten Wandflächen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen,
in Ausgewogenheit von Fenster-, Nischen- und Mauerflächen, Fassadenputze mit rauhen, wenig strukturierten Oberflächen, mit gedeckten weißen Anstrichen. Kellenputze mit in sich leicht 'gewaschelten' Oberflächen sollen vorrangig zur Ausführung kommen.

5.2.22 Holzbauweise:
Gebäudeteile und Bauelemente sind ausschließlich in handwerklichen Ausführungen herzustellen, - ortstypische, unauffällige Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen.

Werkstoff, ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden.

Hinweis: Die Hausfassaden sollen grundsätzlich Fensteröffnungen in hochrechteckigen und wenig unterschiedlichen Formaten erhalten.

5.2.23 Fassadenflächen der Dach- und Obergeschosse können großflächige, bis zur Höhe des Erdgeschosses herabgezogene Brettverschalungen erhalten, Werkstoff wie 5.2.22
folgende Verschalungs-Konstruktionsarten sind zulässig

- Gedeckelte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet.
- Leistenschalung, Leisten auf Brettern, senkrecht angeordnet.

Kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

5.2.24 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sollen einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerke) ausschließlich in zimmermannsmäßiger Holzbauweise errichtet werden.
Werkstoff wie 5.2.22

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen, kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden. Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, -
Ebenfalls zugelassen werden geschlossenen Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich. Eine vorherige Abstimmung mit dem Kreisbauamt hat zu erfolgen.

5.2.25 Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren sollen handwerklich gestaltet sein, Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen.
Werkstoff wie 5.2.22

Fenster- und Fenstertür-Anlagen sind ein wesentliches Gliederungselement der Fassaden, sie müssen ab einer lichten Glasfläche von 0,45 qm grundsätzlich Sprossenaufteilungen erhalten.

Fensterelemente sollen überwiegend in 2-flügeliger Bauart mit einer waagerechten Sprosse, Fenstertürelemente mit zwei waagerechten Sprossen ausgeführt werden, - beidseitig mit Fensterläden als Klapp- oder Schiebeläden in einfacher Form.

5.2.26 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten. Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Holzschutz-Anstriche für Holzteile sind mit gesundheitlich unbedenklichen Farbsubstanzen und Lasuren auszuführen.

Farbkompositionen müssen gemeinsam mit dem Kreisbauamt abgestimmt und festgelegt werden.

5.2.27 Fenstergitter, - notwendige Schutzgitter dürfen nur vor Fensteröffnungen im Erdgeschoß angebracht werden, ausschließlich schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

5.2.28 Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.

Garagengebäude

Baugestaltung 6.1

6.1.1 Garagengebäude sind als eingeschossige, separate Baukörper freistehend oder an die jeweiligen Wohngebäude angegliedert zu errichten.
Die Garagen sind als Nebengebäude in einfachen Baukonstruktionen, in Material und Farbton auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6.1.2 Doppelgaragen müssen auf der Einfahrtsseite für jeden Stellplatz getrennte Einfahrten erhalten, - geschlossenen Einfahrtstore sind vorgeschrieben.

Gebäudehöhen6.1.3 Die Stellplatzebene in den Garagen OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) muss über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau liegen, höchstens jedoch 10 cm höher.

6.1.14 Die Gebäudehöhe der Garagengebäude wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - - sie wird gemessen:

von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand,- (nicht fingierte Außenwand).
Hausvor- oder rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. –

Erdgeschossige Nebengebäude	Traufhöhe
Garage (I)	2,90 m

Überschreitungen der Traufhöhe sind nicht zulässig.

Dächer 6.1.51 Satteldachformen sind für alle Nebengebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittigem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig gleiche Dachneigungen 25 ° (zwingend)
Dachüberstände, rechtwinklig zur Fertigen Fassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,60 m	0,60 m

- giebelseitig bis Vorderkante Ortgangbrett

mindestens	höchstens
0,40 m	0,40 m

6.1.52 Am Anschluss des Garagengebäudes an das Wohngebäude darf die übergreifende Fläche des Garagendaches an der Wohngebäude-Fassade maßvoll, z. B. als offene Eingangsüberdachung, weitergeführt werden.

Baumaterialien 6.2 **Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagengebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude Ziff. 5.2 sinngemäß maßgebend.**

Bauart

6.2.1 Fassadenflächen der Nebengebäude müssen ringsum wandhohe Brettverschalungen erhalten. Werkstoff wie Ziff. 5.2.22
folgende Verschalungs-Konstruktionsart ist zulässig

- Gedeckelte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet,

kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

Wandsockelflächen sollen um die Tiefe des Verschalungsaufbaues zurückstehen, - die Sockelhöhe darf höchstens 20 cm betragen.

6.2.2 Einfahrtstore, Türen und Fenster sollen handwerklich gestaltet sein, einfache Formen sind zu wählen.
Werkstoff wie Ziff. 5.2.22
Einfahrten mit Kipptoranlagen sind eingeschränkt zulässig, die lichte Einfahrtsbreite der Tore darf höchstens 2,70 m betragen.

7. Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Metall mit blanken Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Zufahrtstore aus Metallprofil-Werkstoffen
- Eingangstüren, Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen
- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstore in auffällig gestalteten Kunstschmiede-Ausführungen
- der Einbau von Rolladenelementen an Fenster- und Fenstertüranlagen ist nur an der Wetterseite gestattet
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

Außenanlagen

- Werkstein-Pflasterbeläge in roten oder bunten Einfärbungen und Farbtönen.

Ausgenommen hiervon sind Pflasterbeläge aus Natur-Tonziegeln in brandroten Farbtönen, - eine Verlegung dieser Beläge darf ausschließlich auf Hausterrassen und kleinflächigen Gartenwegen erfolgen.

8. Immissionen / Emissionen

Lärmschutz

8.2 In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn- / Schlaf- und Büroräume sind nach Möglichkeit auf der der Bundesautobahn abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können.
Fenster und Fenstertüren in den der Bundesautobahn zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz-Klasse 3 (gemäß VDI Richtlinie 2719) entsprechen.
Für Schlafräume werden zusätzlich schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.