

Billigungsbeschluss

GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH



**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2073
SCHÄFFLERWEG“
ORTSTEIL OBERLAINDERN
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

TRÄGER: GEMEINDE VALLEY
PFARRWEG 1
83626 VALLEY

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT UND STADTPLANER
BAYRISCHZELLER STR. 3A
83727 SCHLIERSEE
TEL: 08026/7527
FAX:08026/7771
E-MAIL:krogoll@online.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BILLIGUNGSBESCHLUSS
SATZUNGSBESCHLUSS

Fassung:
02.12.2021

Inhaltsverzeichnis:

- Änderung der Festsetzungen durch Text 1. und 2. Änderung
- Festsetzungen durch Text Bestand (Urfassung)
- ~~Luftbild~~
- Zeichnerischer Teil nach der 1. Änderung
- ~~Verfahrensvermerke~~
- Anlage 1 Begründung
- Anlage 2 Zeichnerischer Teil vor der 1. Änderung

Änderung der Festsetzungen durch Text

Rot= Änderungen und Ergänzungen der 2. Änderung

Die Festsetzungen durch Text in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom November 1995 bleiben bestehen und werden für die 1. und 2. Änderung in folgenden Punkten ergänzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - 1.3 Bauweise
 - 1.3.2 Die Größe der überbaubaren Grundfläche und deren Lage auf der jeweiligen Baulandparzelle ist im zeichnerischen Teil festgelegt.
~~Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten und evtl. notwendige Abstandsflächenübernahmen der benachbarten Grundstücke sind bei Vorliegen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.~~
Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.
Ausnahme sind die innenliegenden Abstandsflächen auf Flur Nr.3706/1 und 3706/11. Da es sich um einen fremder Sicht entzogenen Innenhof handelt kann die Abstandsfläche auf 3,0 m reduziert werden. Voraussetzung ist hierfür ein Brandschutznachweis bei Vorliegen des Bauantrages.
Die beiden Flurnummern Nr.3706/1 und 3706/11 müssen im Zusammenhang mit der 1. Änderung vor Bekanntmachung verschmolzen werden.
2. Verkehrsflächen
 - 2.1.1 Auf die Abstandstiefe vor den Einfahrtstoren kann verzichtet werden, wenn ein automatisch öffnendes Tor eingebaut wird.
 - 2.1.2 Im Änderungsbereich 1. und 2. Änderung sind auf dem Baugrundstück für jede Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - 2.1.4 Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze (egal ob Längs- oder Schrägparkflächen) errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
3. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung
Ergänzend und vorrangig zu den textlichen Festsetzungen wird für den Änderungsbereich festgesetzt:
 - 3.1 Der Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage ist ab den derzeit bestehenden Hauptleitungen auf alleinige Kosten des Antragstellers nach Erteilung der Baugenehmigung jederzeit möglich.
Die Anschlüsse und die Durchführung der Anschlüsse werden von der Gemeinde bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde bestimmt.
Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigungsanlage sind gem.

- den Satzungen der Gemeinde Valley zu entrichten.
- 3.2 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- 3.3 Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen und mit den Beteiligten Betreibern zu verhandeln.
- 3.4 Im Rahmen von Baumaßnahmen muss sich der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr mit Telekom in Verbindung setzen und den Verlauf der Leitungen klären.
- 5.1. Baugestaltung:
- 5.1.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5.1.4 entfällt
- 5.1.61 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB darf nicht höher als 0,20 m über dem Gelände liegen.
- 5.1.62 Zusätzlich:
Die Wandhöhe für erdgeschossige Gebäude mit 1 Vollgeschoss darf max. 3,00 m betragen. Definition der seitl. Wandhöhe wie Pkt. 5.1.62.
- 5.1.7 Zusätzlich:
Für erdgeschossige Gebäude gilt:
- Die Dachneigung darf 20° - 25° betragen,
 - Dachüberstand trauf- und giebelseitig mind. 25 cm (untere Sparrenkopf Schnittkante),
 - Erdgeschossige Vordächer können verkleidet werden.
 - **Für erdgeschossige, gewerbliche Erweiterung der 2. Änderung ist Flachdach zulässig mit einer maximalen Neigung von 5°.**
- Sonderregelung für Planbereich Flur Nr. 3706/1 Seite 18 textl. Festsetzungen entfällt.
- 5.1.9 entfällt
- 5.2.11 Das Wort „einfach“ entfällt.
- 5.2.14 entfällt,
neu: Die Lage , Anzahl und Größe der Dachfenster ist mit dem Bauantrag mit der Gemeinde abzustimmen.
- 5.2.15 entfällt, jedoch neu:
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Lage auf dem Dach wird im Bauantrag durch den Gemeinderat festgelegt. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.2.17 zusätzlich: Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden können Dachrinnen in Verbindung mit dem Vordach verkleidet werden.
- 5.2.23 Festlegung der Verschalungs-Konstruktionsarten entfällt.
- 5.2.25
- Zusätzlich zulässig sind Fenster und Fenstertüren in Holz-Alu-Konstruktion.
 - Die Beschränkung der Glasfläche von 0,45 m² zur Sprossenaufteilung entfällt.
 - Für erdgeschossige Gebäude sind Fensterelemente ohne waagrechte Sprossen und ohne Fensterläden zulässig.
- 5.2.26 zusätzlich: Farbtöne, -gestaltungen und Kompositionen müssen mit der Gemeinde abgestimmt und festgelegt werden. entsprechende Festsetzung „ mit dem Kreisbauamt“ entfällt.
- 6.1

6.1.1 entfällt

6.1.2 entfällt

6.1.4 Das Maß der Wandhöhe für Garagen (Ga) darf 3,0 m betragen.

6.1.51 entfällt

6.2.1 entfällt

7. folgende Punkte für nicht zugelassene Materialien entfallen:

- Zufahrtstore aus Metallprofil- werkstoffen
- Eingangstüren Aus Kunststoff oder Metall-Werkstoffen
- Rollladenelemente an Fenster- und Fenstertür-Anlagen

Zusätzlich: außenliegende Rollläden sind nicht zulässig.

9. Hinweise:

9.1. Im Rahmen des Bauantrages ist der notwendige Brandschutz nachzuweisen. Für die Einhaltung der Brandschutzanforderungen ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.

9.2. Das neue Baurecht darf keine Auswirkungen auf das liturgische Glockengeläut der benachbarten Filialkirche St.Korbinian zur Folge haben.

9.3 Die bestehende Straßenentwässerung der St 2073 darf durch die Bebauung des Areals nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der St 2073 kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser der baulichen Anlage und der Stell- und Parkflächen zufließen kann.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, übersandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls der Straßenbauverwaltung übersandt.

9.4 Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen(z.B. Lärm-, Staub-, und Abgasimmissionen) nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bauanträge zu ermitteln.

Billigungsbeschluss Gemeinderat

Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr. 9 , „Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg,, , Ortsteil Oberlaidern,
2. Vereinfachte Änderung

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 , „Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg,, , Ortsteil Oberlaidern beschlossen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der betriebsnotwendige Anbau einer Kühlzelle und die Fläche für einen Nebeneingang für Abholware von Vorbestellungen.
Hierfür werden neue Baugrenzen festgesetzt , sowie die Baugrenzen um die Bestandsgebäude ergänzt.
Die Änderungen erfolgen auf Flur Nr. 4076 (Kleeblatt)
Die von der Gemeinde vorgegebenen Planungsziele werden durch die einfache Änderung nicht verändert.

Die Erschließung ist gesichert durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.
Notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Verursacher zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln.

Die Abstandsflächen nach Satzung der Gemeinde Valley sind einzuhalten und evtl. notwendige Abstandsflächenübernahmen der benachbarten Grundstücke sind bei Vorliegen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 BauGB anzuwenden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
Durch die Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Valley , den

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

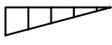
.....
Andreas Hallmannsecker
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt , Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771 E. architekt@krogoll.de

Fassung 02.12.2021



ZEICHENERKLÄRUNG

-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG
-  DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)
-  ANBAUVERBOTSZONE 10,0 METER VOM FAHRBAHNRAND
-  ZUFAHRT
-  VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)
-  STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
-  BAUGRENZE
-  STELLPLATZ/GARAGE
-  BEST. GEBÄUDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2073 SCHÄFFLERWEG" ZEICHNERISCHER TEIL VOR DER 2. ÄNDERUNG BILLIGUNGSBESCHLUSS

M = 1:1000

PLANUNG: GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT + STADTPLANER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 08026/7527 FAX: 08026/7771
E-MAIL: architekt@krogoll.de

SCHLIERSEE, 02.06.2016



ZEICHENERKLÄRUNG

-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG
-  DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)
-  ANBAUVERBOTSZONE 10,0 METER VOM FAHRBAHNRAND ZUFAHRT
-  VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
-  BAUGRENZE
-  STELLPLATZ/GARAGE
-  BEST. GEBÄUDE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2073
SCHÄFFLERWEG"
ZEICHNERISCHER TEIL
NACH DER 2. ÄNDERUNG
BILLIGUNGSBESCHLUSS**

M = 1:1000

PLANUNG: GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT + STADTPLANER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 08026/7527 FAX: 08026/7771
E-MAIL: architekt@krogoll.de

SCHLIERSEE, 02.12.2021

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2073
(MIESBACHER STRASSE)

SCHÄFFLERWEG

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN FLURKARTE
GEMARKUNG VALLEY IM MASZTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

VERFAHREN NACH PAR. 11 Abs. 3 BauGB

AND

JULI 1994

JUNI 1995

NOVEMBER 1995

C	Verfahrenshinweise	1
	Verfahrensschritte	2 - 3
D	Grundlagen	
	Vorbemerkung	4 - 5
E	Festsetzungen durch Text	
	1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise	6 - 8
	2. Verkehrsflächen	9 - 10
	3. Abfallbeseitigung Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
	4. Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten	12 - 15
	Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien	
	5. Hauptgebäude (Wohngebäude) (Sonderregelung Grundstück Flur-Nr. 3706-1	16 - 22 18)
	6. Garagengebäude	23 - 24
	7. Baumaterialien (nicht zugelassen)	25
	8. Immissionen/Emissionen	26
G	Begründung / Erläuterungsbericht	
	I Baugebiet	01 - 06
	II Infrastrukturelle Einrichtungen	07 - 08
H	Planungsbeteiligte	
A B	Planzeichnung, Fassung November 1995	

Die GEMEINDE VALLEY erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

- a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung
vom 14. Dezember 1993 die Aufstellung des Bebauungs-
planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde
am 09. März 1994 ortsüblich bekanntgemacht
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14
Abs. 1 BauGB für den Planbereich
- südlich der Staatsstraße 2073 (Miesbacher Straße)
- Alleeweg
- Schäfflerweg
- Dorfstraße
zur Sicherung der künftigen Planungsaufgaben beschlossen.
- b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf
des Bebauungsplanes in der Fassung
vom Juli 1994 wird in der Zeit
vom 28. Juli 1994 bis 30. August 1994
durchgeführt
- c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der
Fassung vom Juni 1995 wurde eine Frist von
6 Wochen gesetzt.
- d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom Juni 1995 mit der Begründung wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 11. Juli 1995 bis 09. August 1995
im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley-Unterdarching
öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden
gleichzeitig am Verfahren beteiligt.



Datum

4. 7. 1995

Bürgermeister

- e Die Gemeinde Valley hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.09.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.



20.12.1995
Datum

[Signature]
Bürgermeister

- f Der Bebauungsplan wurde am _____ dem Landratsamt angezeigt (§ 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB). Das Landratsamt hat nicht innerhalb von drei Monaten die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, - mit Schreiben vom _____ erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ gemäß § 11 BauGB genehmigt.

- g Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____ gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley-Unterdarching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Valley, den _____

Bürgermeister

Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 9

Gemeinde: Valley / Landkreis Miesbach

Ortsteil: Oberlaimern

Ortsgebiet: südlich der Staatsstraße 2073 (Miesbacher
Straße)
Schäfflerweg,

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Innenbereichsflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberlaimern, - ein in sich geschlossener Ortsbereich um den alten Dorfkern Oberlaimern, in seinem ländlichen Siedlungsgefüge von besonderer Bedeutung, - in seiner städtebaulichen Gesamterscheinung und der historisch überkommenen Ortssubstanz besonders schutzwürdig und erhaltenswert.

Eine Gebietsfläche von 0,6384 ha,
Baulandparzellen mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen

Gemarkung Valley, Flur Nr. 4076

3706-1	3706-5	3706-6
3704-1	3704-2	

Die Anwesen sollen in der Art der Nutzung und dem Maß ihrer baulichen Nutzung verändert werden.

Durch Nutzungsänderungen bedingte bauliche Umgestaltungen der Substanz und entsprechende notwendige Umbau- und Renovierungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Neu- und Ersatzbauten müssen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, der Gebäudestellung und in der Bauweise angepaßt, - gestalterisch bezogen auf das geschichtlich überkommene Erscheinungsbild der Gebäudefassaden, mit den das Ortsbild wesentlich prägenden und angemessenen Gestaltungsmerkmalen.

Die Rahmen-Vorgaben für eine langfristige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils sind so neu zu fassen, - eine mögliche bauliche Nutzung und Neuordnung der Innenbereiche ist durch rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften entsprechend den ortsplannerischen Vorstellungen neu zu bestimmen.

Zur Sicherung notwendiger Planungen für eine ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung und Ordnung der Innenbereiche von Oberländern wurde für den Planbereich:

- südlich der Staatsstraße St 2073
- Alleeweg
- Schäfflerweg
- Dorfstraße

für den Zeitraum der Durchführung der Bauleitplanung
-der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes-
eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erlassen.

Für das Plangebiet wird nachfolgend festgesetzt :

- | | 1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---------------------------|-------|---|----------|
| Art der baulichen Nutzung | 1.1.1 | Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart 'Dorfgebiet' M D (§ 5 BauNVO) festgesetzt, - einschränkend hierzu sind ausschließlich Wohngebäude zulässig und Garagengebäude für Personenkraftwagen im Sinne § 12 Abs. 2 BauNVO . | |
| | 1.1.2 | Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Gartengeräte-Schuppen gemäß Ziff. 4.7 (Festsetzungen durch Text) dürfen errichtet werden. | |
| Maß der baulichen Nutzung | 1.2.1 | Die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstücksfläche (Baulandparzelle) die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit den in der Planzeichnung dargestellten, maßlich bestimmten Baukörper-Grundflächen festgesetzt und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen.

Die vorgegebenen zulässigen Grundflächen der Baukörper dürfen nicht überschritten werden, - Überschreitungen der Größen und Abmessungen der Grundflächen für Garagenvorplätze, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. | |
| | 1.2.2 | Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude (II = 2 Vollgeschosse) wird zwingend festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche (GF) in den Vollgeschossen der Wohngebäude wird errechnet aus der je Baulandparzelle festgesetzten Grundfläche (GR) -der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß- multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse:

Grundfläche (GR) x Zahl der Vollgeschosse = zulässige Geschoßfläche (GF) | |

1.2.3 Maß der baulichen Nutzung für Wohngebäude (Übersicht):

EH = Einfamilienwohnhaus (Einzelhaus)

MH = Mehrfamilienwohnhaus

Flur Nr.	Gebäudetyp/ -größe in m	Grundfl. in m ² GR	Zahl d. Vollgesch./ Geschoßfl.in m ² GF
4076/T	EH 9,5 x 11,5	110	2 / 220
3706-1/T	MH 14 x 22,5	315	2 / 630

1.2.4 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der Wohngebäude dürfen zusätzlich errichtet werden, - ohne Anrechnung ihrer Flächen auf die Geschoßfläche (GF).
Art. 48 und 51 BayBO gelten uneingeschränkt.

1.2.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

Gebäudetyp	höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Parzelle
Einfamilienwohnhaus	1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung bis 45 m ² Wohnfläche (netto)
Mehrfamilienwohnhaus	4 Wohnungen je bis 130 m ² Wohnfläche (netto) in den Vollgeschossen

Bauweise 1.3.1 Nur Einzelhäuser und Hausgruppen dürfen im Plangebiet errichtet werden,- in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

1.3.2 Die Größe der überbaubaren Grundfläche und deren Lage auf der jeweiligen Baulandparzelle, durch Baugrenzen dargestellt und mit maßlich bestimmten Abstandsflächen von den Baugrenzen zu den Parzellengrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, sind bindend,- ergänzend gilt Art. 6 BayBO .

1.3.3 Baugrenzen, sofern diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien der abgebildeten Baukörper.

Die Größen und Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen sollen nur unwesentlich unterschritten werden, ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß kann in wenigen Ausnahmefällen zulässig sein.

Eine diesbezügliche Entscheidung trifft ausschließlich das Kreisbauamt.

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

Gartengeräte-Schuppen gemäß Ziff. 4.7 (Festsetzungen durch Text) dürfen auf den Baulandparzellen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Verkehrsflächen

2.1.1 Vor den Einfahrtstoren von Grundstückszufahrten und Garagengebäuden sind an öffentlichen Verkehrsflächen Stauräume -Warteflächen für ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge- vorzusehen.
Die Flächen müssen ausreichend groß und verkehrssicher sein,- die Abstandstiefe vor den Einfahrtstoren soll mindestens 5,00 m betragen.

2.1.2 Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten;
die Flächen müssen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nachweislich geeignet und einschließlich deren Zufahrten verkehrssicher sein.
Je Baulandparzelle ist mindestens 1 Stellplatz, mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 5,00 m herzustellen.

Bei Baulandparzellen mit Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist pro 2 Wohneinheiten 1 Stellplatz auszuweisen.

Oberdachungen und wandhohe Umwehungen an den Stellplätzen dürfen nicht errichtet werden.

2.1.3 Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind im Baugebiet nicht zulässig.

Hinweis:

Das Abstellen von Personenkraftwagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen und gekennzeichneten Flächen zulässig!

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 Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze, Einfahrten und Zugänge auf den Grundstücken müssen befestigt, die Belagsdecken wasserdurchlässig und die Untergründe versickerungsfähig sein.

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

- 2.2.1 'Rasenpflaster' und 'Schotterrasen' kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden.
Bei rasenverfugten Pflasterbelägen sind Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.
- 2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen überwiegend nur mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken oder sandgeschlämmten Kies-Schotterdecken ausgebaut werden.

Hinweis:

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

Material-, Formen und Farbenwechsel in den Belagsdecken befestigter Verkehrsflächen sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen,-
es dürfen keine Material- 'Fleckerlteppiche' entstehen.

- 2.3 An Straßen-Einmündungen und Grundstücks-Ausfahrten sind auf den angrenzenden Grundstücken Sichtfelder für den Straßenverkehr freizuhalten,-
Anpflanzungen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen jeglicher Art über 1,0 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig.

3. **Abfallbeseitigung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
- 3.1 Hausmüllbehälter-Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude (Garagen) anzugliedern.
Frei aufgestellte Mülltonnen und freistehende Unterstellbauten sind 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 sind ordnungsgemäß in den Untergrund abzuleiten,- entsprechende Versickerungsanlagen sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten.
- 3.3. Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen,- Freileitungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.
Bei Oberdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen.
- Im Freien aufgestellte Parabol-Antennenanlagen sind nicht zulässig.

4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

- 4.1.1 In Vorgartenbereichen entlang der Straße 'Schäfflerweg' sind offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche dürfen hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen,- eine standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen, aufgelockert angeordnet, 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 der 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.

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

- 4.1.3 Anpflanzungen im Bereich von Straßen-Einmündungen, an befahrenen Wegen und neben Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht einschränken.

Nur niederwüchsige Sträucher bis 1,0 m Höhe oder einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe, bezogen auf die OK der angrenzenden Verkehrsfläche, sind hier zulässig.

- 4.2 Grundstücke sollten, wenn möglich, nicht eingefriedet werden.
Zaunanlagen im notwendigen Umfang können eingeschränkt genehmigt werden,-
Heckenanpflanzungen in geometrischer Zierschnitt-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.
- 4.2.1 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- oder Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,0 m hoch, zulässig.
Material: - ausschließlich heimische Holzarten.
- Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß, wenn nicht bereits unter Ziffer 4.1.1 entsprechend geregelt, mindestens 0,50 m betragen,- gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.
- 4.2.2 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander dürfen ausschließlich Maschendrahtzäune verwendet werden, Zaunhöhen bis 0,80 m sind zulässig, eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgewächsen wird gefordert.
- 4.3 Hausgärten sind naturgerecht zu bepflanzen,- eine überwiegend dörfliche Gartengestaltung 'Bauerngarten' mit Obstbaumwiesen soll gewählt werden;
pro 150 m² unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
Ziergarten-Anlagen in überzogenen Formen und mit landschaftsuntypischer Bepflanzung sind nicht zulässig.

Hinweis:

Die vorhandene Gelände-Formation im Baugebiet darf nicht verändert werden,- erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand ist weitestgehend zu belassen und während der Durchführung von Baumaßnahmen wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Gärten und Grünflächen müssen durch naturgemäße Pflege unterhalten werden,- unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht ver-rümpelt werden.

- 4.4 Allgemein sind nur standortgemäße und ausschließlich heimische Laubgehölze zu pflanzen.
Das Merkblatt Nr. 5 /März 1993 "Hinweise zur Grünordnung" des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur- und Landschaftsschutz ist zu beachten.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen sind Empfehlungen.

Bäume : vorrangig Obstbäume
Walnuß
Bergahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Winterlinde

Sträucher : Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuß
roter Hartriegel
Weißdorn
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
gemeiner Flieder
Hainbuche

Hinweis:

Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

- 4.5 Mit der Vorlage des Bauantrages für das jeweilige Einzelbauvorhaben bei der Gemeinde ist für die nicht überbaute Grundstücksfläche ein detaillierter Grünordnungsplan einzureichen.

- 4.6 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden,- mit Belagsdecken befestigte Gartenflächen bis höchstens 10 m² pro Wohnparzelle sind zulässig; die Flächen müssen ohne Höhenstufe eben ins Gelände übergehen, an den Rändern zusätzlich verzahnt in Pflanz- und Wiesenflächen

- 4.7 Gartengeräte-Schuppen (in den Hausgärten, pro Parzelle ein Schuppen) dürfen eine Grundfläche bis höchstens 3,0 qm haben,- mit den Abmessungen:

Giebelseite b (m)	Traubseite l (m)	Wandhöhe Traufseite h (m) bis Schnittpunkt Dachhaut
1,50	2,00	1,90

Ausschließlich Bauten in einfachen handwerklichen Holzbauweisen sind zulässig:

Passaden sind mit senkrechter Brettverschalung, Dächer in Satteldachformen, flach geneigt mit mittigem Firstverlauf, beidseitig gleichen Dachneigungen 27° (zwingend vorgeschrieben), mit Dachüberständen allseitig bis 0,30 m auszuführen.

5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude
Wohngebäude

Baugestaltung 5.1

- 5.1.1 Neubauten und bauliche Veränderungen der Substanz, sowie bauliche Anlagen müssen sich in die Umgebung harmonisch einfügen,-
sie dürfen in ihren Bauformen und Abmessungen, nach Material und Farbe den historischen Ortsraum in seiner städtebaulichen Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.

Die Gestaltung der neuen Wohngebäude hat sich im besonderen am vorhandenen Ortsbild zu orientieren,- mit der Anordnung der Gebäude zueinander, in den Proportionen und der Gliederung ihrer Baukörper und Fassaden an der ortstypischen Bauweise ausgerichtet, mit den nur wesentlich prägenden Gestaltungsmerkmalen, in Baudetails und Bauelementen,-
bei Würdigung der gestalterischen Eigenart für die jeweiligen Einzelbauwerke.

- 5.1.2 Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
- 5.1.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch willkürliche Gelände-Modellierungen, Abgrabungen oder Abböschungen freigelegt werden.
- 5.1.4 Auf Erkervorbauten sollte weitestgehend verzichtet werden,- fassadenhohe Baukörper-Vor- und -Rücksprünge sind nicht zulässig.
- 5.1.5 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig. Art. 32 Abs. 8 BayBO bleibt unberührt.

Gebäudehöhen 5.1.61 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird für die jeweiligen Bau-
landparzellen 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.

5.1.62 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Trauf-
seite der Gebäude festgesetzt,- sie wird gemessen :

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

Anzahl der Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
2 (II) Erd- u. Obergeschoß	6,55 m

Oberschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

Dächer 5.1.7 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt,-
flach geneigte Dächer mit über dem Baukörper mittigem,
horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen
Dachneigungen -Neigungswinkel 25° (zwingend);
Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade
gemessen, sollen mindestens | höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
0,80 m | 1,00 m
1,35 m | 1,50 m über Balkonen und Lauben
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett
0,50 m | 1,05 m
1,35 m | 1,60 m über Balkonen und Lauben

Hinweis:

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen sollen min-
destens der Gesamttiefe der Auskrägung der Balkone vor
der Gebäudefassade entsprechen.

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

Planbereich Grundstück Flur-Nr. 3706-1

Sonderregelung

ergänzende Vorgaben, die sich nur auf den vorgenannten Planbereich beziehen,- die Regelungen Ziff. 5.1.2 bis 5.1.8 der Festsetzungen durch Text finden hierbei keine Anwendung.

Vorhaben

5.1.9

Umwandlung der Nutzung von Teilen der Wirtschaftsgebäude in Wohngebäude in der Gebietsart 'Dorfgebiet' § 5 BauNVO;
mit allgemeinen, frei verfügbaren Wohnungen.

Im Rahmen der Nutzungsänderung des Anwesens dürfen die nicht erhaltenswerten, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude abgebrochen werden,- wobei die in der Planzeichnung gesondert als Abbruch gekennzeichneten baulichen Anlagen und Teile dieser Anlagen ersatzlos beseitigt werden müssen, wie:

- die erdgeschossige Schwimmhalle im Innenhof,
- das Quergebäude im Südwesten,
- der langgestreckte Schuppen entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze und
- der erdgeschossige Garagenanbau auf der Nord-Westseite des Wirtschaftsgebäudes

Der Neu- und Ersatzbau ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, an gleicher Stelle, aber mit reduzierter Baumasse zu errichten.

Der Baukörper muß an die rückwärtige Fassadenseite des bestehenden Wohngebäudes herangebaut werden und sich in der Bauweise diesem angleichen,- in den Fassadenbreiten, in der Höhengliederung der Stockwerksebenen und Sockelzonen, mit den Proportionen, Abmessungen und der Vertikalgliederung der Fassaden; weitergeführt werden müssen die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und -neigung und die Weiten der traufseitigen Dachüberstände.

Ergänzend gelten,- auch sinngemäß die Ziffern 5.1.1 und 5.2 bis 7.0 Festsetzungen durch Text.

Baumaterialien 5.2
Bauart

Dächer 5.2.1

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

Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben,-

eine einfache Formgebung der Balkenvorköpfe, Pfetten- und Ortgangverbretterungen soll gewählt werden.

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

- 5.2.13 Dacheindeckung: Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.
Dachflächen-Verglasungen im Bereich der Dachüberstände sind nicht zulässig;
Steigtritte, Laufroste und Dunstrohrhauben müssen aus verzinkten, matt-dunklen Materialien oder können aus Werkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein.

Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Falzblechen eingedeckt werden.

- 5.2.14 Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden und nur eingeschränkt zulässig,- liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben.
In einer Dachfläche darf die Summe der Ansichtsbreiten aller eingebauten Fenster und Luken ein Siebtel der Dachlänge nicht überschreiten; als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Baukörper,- Mauervorsprünge, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt.

Alle Fenster einer Dachfläche müssen gleichformatig sein, mit einer lichten Glasfläche bis 0,65 qm je Fenster.

Der Einbau soll im unteren, traufseitigen Drittel der Dachfläche in gleicher Höhe bezogen auf die Trauflinie erfolgen.

Artikel 48 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt;

Dachaufbauten

- 5.2.15 Solaranlagen sind nur im Vordach-Bereich, einreihig entlang der Traufe zulässig.
In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden.
Eine vorherige Abstimmung mit der Kreisbehörde hat unbedingt zu erfolgen.
- 5.2.16 Schneefänge dürfen entlang der Traufe errichtet werden,- bearbeitete Rundholzstangen oder unauffällige Rundrohr-Systembauteile sollen verwendet werden.
- 5.2.17 Dachrinnen sind als Hängerinnen in halbrunder Form mit runden Fallrohren auszuführen, freihängend und ohne Verkleidung; Rinnen mit freien Ausläufen sind an erdgeschossigen Nebengebäuden zulässig.
Werkstoff: Metall ist vorgeschrieben.
- 5.2.18 Kaminköpfe können mit Verputz und weißem Anstrich oder in hellem Sichtbeton ausgeführt werden,- Verblechungen, Mauerriemchen- oder Natursteinbekleidungen sind nicht zulässig.
- 5.2.19 Blecheindeckungen, Verblechungen und Metallteile am Dach,
Schneefang-Konstruktionen und Dachfenster-Abdeckrahmen können aus Zinkblechen, verzinkten Eisenblechen oder Kupferblechen hergestellt werden,- sie müssen zinkgraue, matt dunkelgraue oder kupferfarbene dunkle Oberflächen haben.

Fasadengestaltung

- 5.2.2 Mauerwerksbauweisen mit Putzfassaden oder Holzbauweisen mit Holz verschalteten Fassaden sind zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen,- mögliche Ausführung:
- 5.2.21 Mauerwerksbau:
haushohe Fassaden oder unverkleidete Wandteile mit glatten Wandflächen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen,
in Ausgewogenheit von Fenster-, Nischen- und Mauerflächen.

w.f.

- 5.2.21 Fassadenputze mit rauhen, wenig strukturierten Oberflächen, mit gedeckt 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, 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 sind als Gebäude-Vorfassade zu gestalten, statisch beanspruchte Konstruktionsteile (Tragwerke) sollen vorrangig 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 (keine Baluster), - ebenfalls zugelassen werden geschlossene Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich.

- 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 Sprossen-aufteilungen erhalten.

Fenster-elemente sollen überwiegend in 2-flügeliger Bauart mit einer waagerechten Sprosse, Fenstertür-elemente mit zwei waagerechten Sprossen ausgeführt werden,-
beidseitig mit Fensterläden als Klapp- oder Schiebe-läden 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 Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Farbtöne, -gestaltungen und -kompositionen müssen gemeinsam mit dem Kreisbauamt abgestimmt und festgelegt werden.

- 5.2.27 Fenstergitter,- notwendige Schutzgitter dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, 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 separate Baukörper, allseitig freistehend zu errichten,- sie sind als Nebengebäude in einfachen Baukonstruktionen auszuführen,- in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Gruppengaragen ab 3 Stellplatz-Einheiten dürfen mit zwei übereinander angeordneten Stellplatzebenen ausgestattet werden.
Doppelparksysteme mit Unterflur-Einstellplätzen sind zulässig.

- 6.1.2 Gruppen- und Doppelgaragen müssen auf der Einfahrtsseite für jeden Stellplatz/Doppelstellplatz getrennte Einfahrten erhalten,- geschlossene Einfahrtstore sind vorgeschrieben.

- Gebäudehöhen 6.1.3 Die Einfahrtsebene der Garagen = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) muß über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau liegen, höchstens jedoch 10 cm höher.

- 6.1.4 Die Gebäudehöhe der Garagen wird mit der Wandhöhe auf 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;

erdgeschossige Nebengebäude	Maß der Wandhöhe
Garage (Ga)	2,90 m
Gruppengaragen mit Doppelparksystem (GaD)	3,15 m

Oberschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

Dächer 6.1.51 Satteldachformen sind für alle Nebengebäude festgesetzt,-
flach geneigte Dächer mit über dem Baukörper mittigem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen -Neigungswinkel 25° (zwingend);
Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens | höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
0,60 m | 0,60 m
- giebelseitig bis zur Vorderkante Ortgangbrett
0,40 m | 0,40 m

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

6.2.1 Fassadenflächen der Nebengebäude müssen ringsum wandhohe Brettverschalungen erhalten.
Werkstoff wie Ziff. 5.2.22
folgende Verschalungs-Konstruktionsarten sind 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 Verschalungsaufbaus 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 Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Kunstschmiede-Ausführungen

- Rolladenelemente an Fenster- und Fenstertür-Anlagen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

- Werkstein-Pflasterflächen für Garagenvorplätze und Zufahrten, Terrassen und Gartenwege in roten oder bunten Einfärbungen und Farbtönen

Außenanlagen

8. Immissionen / Emissionen

Emissionen
Immissionen

Die künftigen Bewohner des Baugebietes und deren evtl. Rechtsnachfolger müssen Staub- und Geruchsemissionen, sowie Belästigungen und Einwirkungen (Immissionen) dulden, die bei einer ordnungsgemäßen, ortsüblichen Landbewirtschaftung der benachbarten Flächen auftreten können.