

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Der Geltungsbereich wird mit Ausnahme der als Mischgebiet gekennzeichneten Fläche, als allgemeines Wohngebiet ( WA ) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4/3 BauNVO werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen.
  - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Baugrenze, die Zahl der Vollgeschoße und durch die Angabe der maximalen Geschoßflächen bzw. der maximalen Geschoßflächenzahl und der Grundflächenzahl bestimmt.
2. Bauweise
  - 2.1 Im Geltungsbereich ist offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
3. Höhenlage der Gebäude
  - 3.1 Die Rohbaudecke über dem Kellergeschoß darf maximal 30 cm über der Straßenoberkante liegen.
  - 3.2 Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Flächen nicht geändert werden.
4. Garagen und Stellplätze
  - 4.1 Garagen und Stellplätze sind nach den Stellplatzrichtlinien zu berechnen.  
zur Ermittlung der Stellplätze bei Wohnnutzung sind darüber hinaus 0,5 Stellplätze / WE zusätzlich nachzuweisen.
  - 4.2 Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nur auf dem im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
5. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung
  - 5.1 Dächer  
Im Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen zwischen 38° und 50° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Pultdächer gestattet.

## 5.2 Dachgauben / Dachflächenfenster

Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge der Gebäude zulässig.

Es sind maximal zwei Dachflächenfenster pro Dachseite gestattet. Einzelgröße maximal  $1.0 \text{ m}^2$  als stehendes Rechteck.

## 5.3 Dacheindeckung / Sonnenkollektoren

Als Deckungsmaterial dürfen nur rote Ziegeldeckungen verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einfügen.

## 5.4 Kniestock / Dachüberstände

Kniestöcke sind nur über der Decke des Erdgeschoßes bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

Die maximal zulässige Höhe vom Erdgeschoßniveau ( Decke über Keller OK ) bis zur Traufe beträgt 4,0 m.

Folgende Dachüberstände dürfen im Bereich des Wohngebietes nicht überschritten werden.

Giebelseitig 20 cm  
an der Traufe 50 cm über die Außenwand.

## 5.5 sonstige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder als senkrecht holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Zierputze, asbestzementartige Wandverkleidungen, Waschbeton, Glasbausteine und Platten aus Kunststoff sind unzulässig. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.

Wandöffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch Teilungselemente entsprechend zu gliedern. Scheinsprossen und Scheinabdeckungen sind unzulässig.

## 5.6 Garagengestaltung

Bei Grenzbebauung müssen nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Höhe, Dachneigung und Dachform zusammengebaut werden.

Die traufseitige Wandhöhe darf 2.30 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Zwischen zwei angrenzenden Garagenzufahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

5.7 Behälter für Abfallbeseitigung

Einzelstehende Abfallboxen vor den straßenseitigen Gebäudefronten sind nicht gestattet.

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlattenzäune von max. 1 m Höhe auszuführen bzw. als Maschendrahtzäune, mit Hinterpflanzungen aus heimischen Gehölz. ( Hecken ) Die gesondert gekennzeichneten Vorgärten sind von Einfriedungen freizuhalten und entsprechend gärtnerisch anzulegen.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2.50 m .

7. Grünordnung

7.1 Öffentliches Grün

Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen anzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden. Die Grünstreifen entlang von Straßen sind laut Plan mit Bäumen zu bepflanzen. Die Grünstreifen sind vor Grundstückseinfahrten und zur Ausbildung von Parkbuchten zu unterbrechen.

7.2 Privates Grün

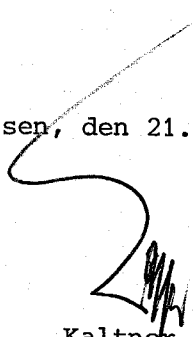
Pro Grundstück muß ein Laubbaum gepflanzt werden. Der Standort des Baumes richtet sich nach Grundstückszuschnitt und Lage des Gebäudes. Zur Sicherung eines ausreichenden Gesamtgrünbestandes sind entlang der Einfriedungen der Grundstücke Sträucher zu pflanzen. Die Vorgärten, bei denen gemäß Festsetzung eine Einfriedung untersagt ist, sind gärtnerisch zu bearbeiten und mit Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Pflanzgebot sind heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

7.3 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungsarbeiten im öffentlichen Grün sollen nach Fertigstellung des Straßenbaus begonnen werden. Für die Privatgärten nach Bezug der Gebäude zwei Jahre.

Buttenwiesen, den 21.05.1984



  
Kaltner

1. Bürgermeister