

BEBAUUNGSPLAN NR. 30  
BAUGEBIET: WASSERZELL

SATZUNG

PLANUNGSBÜRO  
HERLE + HERRLE

NOVEMBER 1989

## 2.0 HAUPTBAUKÖRPER

### 2.1 Vorgeschlagener Baukörper:

Einzelhaus oder Doppelhaus (siehe Anlage 1 und 2)

2.2 Das Hauptgebäude ist als rechteckiger Grundriss auszubilden. Die Baukörper können bei Einzelhäusern bis max. 9,00 m x 15,00 m, bei Doppelhäusern bis max. 9,00 m x 16,00 m ausgebildet werden. Die Firstlinie liegt über der schmälere Gebäudetiefe.

2.3 Das Gebäude muß ein symmetrisches Satteldach erhalten, mit einer Dachneigung von 28°.

2.4 Der Kniestock kann bei einem ausgebauten Dachgeschoß mit max. 2,10 m ausgebildet werden.  
(Die Höhe des Kniestocks wird an der Außenwand gemessen und gibt den Abstand zwischen OK Rohdecke DG und dem Schutzpunkt von Außenwand und Dachfläche außen an.)

2.5 Das Untergeschoß kann bei entsprechender Höhenlage des Gebäudes teilweise für Aufenthaltsräume ausgebaut werden.

### 2.6 Höhenlage:

Die Rohdecke des Erdgeschoßes der zur Erschließungsstraße talseitig angeordneten Baukörper darf maximal 15 cm über der davorliegenden Straßenoberkante liegen.

Die Rohdecke des Erdgeschoßes der zur Erschließungsstraße hangaufwärts angeordneten Baukörper ist so anzuordnen, daß der natürliche Geländeverlauf berücksichtigt wird. Die Erdgeschoßrohdecke darf auf einer Seite des Gebäudes max. 15 cm über dem natürlichen Geländeverlauf liegen. Auf den anderen Seiten darf ein Maß von 1,50 m über Gelände nicht überschritten werden.

2.7 Balkone können in einer Stahl- oder in einer Holzkonstruktion an das Gebäude angefügt werden.

Die Breite des Balkons muß sich gestalterisch dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.8 Terrassenausbildungen dürfen nicht in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen gestaltet werden. (Eine geringfügige Aufschüttung zur Ausbildung von Terrassen kann bis max. 1,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf gestattet werden.)

Im Eingabeplan sind die exakten Höhen des natürlichen Geländeverlaufs sowie die beabsichtigten Terrassen durch Höhenkoten anzugeben.

- 2.9 Die Hauptbaukörper sind entweder in Massivbauweise mit glattem, einfachen Putz oder in Holzbaukonstruktion mit senkrechter Holzverkleidung auszubilden. Verkleidungen sind grundsätzlich nur in Holz auszuführen. Andere Verkleidungen wie z. B. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.
- 2.10 Die Farbgebung der Haupt- und Nebenbaukörper ist in hellen Tönen zu gestalten, nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt.
- 2.11 Sockelausbildungen sind nicht zulässig. Die Putz- oder Verkleidungsstruktur ist bis zur Geländeoberkante herunterzuführen. Bei Holzverschalung ist ausnahmsweise ein Sockel über dem natürlichen Geländeverlauf in Höhe von ca. 30 cm zulässig.

### 3.0 Dach

- 3.1 Symetrisches Satteldach
- 3.2 Dachneigung 28°
- 3.3 Firstrichtung nach Angabe im Bebauungsplan
- 3.4 Dachüberstand: Traufe max. 30 cm  
Ortgang max. 15 cm
- 3.5 Dachdeckung:  
Die Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind mit naturrotem Material auszuführen. (Tonziegel, Betondachsteine)
- 3.6 Dachgauben/Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster  
Breite: max. 80 cm (max. Sparrenabstand)  
Länge: max. 1,20 m  
Anzahl: max. 2 Dachfenster pro Traufseite
  - An der Traufe beginnende Dachfenster mit einer Teilung wie die Dachflächenfenster sind zulässig, wenn diese gestalterisch in Verbindung mit einem senkrecht angeordneten Fenster ausgebildet werden.
- 3.7 Die Dachflächen von Doppelhäusern sind einheitlich in Material und Neigung auszubilden. Die Firstlinie ist in einer Höhe auszubilden.

#### 4.0 Kamine

Folgende Kaminkopfausbildungen sind zulässig:

- verputzt und gestrichen wie Hauptbaukörper
- verkleidet mit Kupfer- oder titanisiertem Zinkblech wie Dachanschlüsse
- freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechung wie vor, oder in Edelstahl

#### 5.0 Antennen

Sichtbare Antennen sind nicht zulässig.

#### 6.0 Einfriedungen

- 6.1 Entlang der im Bebauungsplan angegebenen Straßenbegrenzungslinie und entlang von Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftliche Flächen stoßen (die im Bebauungsplan an der südöstlichen und nordöstlichen Grenze vorhandenen Grundstücke) sind Zäune bis max. 1,30 m Höhe ohne Sockel zulässig. Die Zäune können als einfache Maschendrahtzäune oder senkrechte Holzlattenzäune ausgebildet werden.
- 6.2 Alle übrigen Einfriedungen können als Holzwände und lebende Zäune von 1,00 m bis max. 1,75 m mit einer maximalen Sockelhöhe von 20 cm ausgebildet werden.

#### 7.0 Anbauten am Hauptgebäude

- 7.1 Anbauten am Hauptgebäude, wie z. B. überdachte Terrassen, Erker o. Wintergärten sind zulässig, bis zu einer maximalen Ausladung von 3,00 m und einer Breite bei Einzelhäusern von 4,5 m, bei Doppelhäusern je 3,0 m.
- 7.2 Die Dachneigung der Anbauten ist so auszuführen, wie beim Hauptgebäude. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig. Die geringste Dachneigung darf jedoch 15° nicht unterschreiten.
- 7.3 Die Anbauten sind auch als Holz- oder als Stahlkonstruktion möglich.

## 8.0 Vordächer (im Eingangsbereich)

### 8.1 Konstruktion:

Vordächer sind nur in Form von leichten Holz- bzw. Stahlkonstruktionen zulässig.

8.2 Ausladung (senkrecht zur Fassade) max. 1,20 m

8.3 Dachneigung wie Anbauten

8.4 Deckung aus Kupfer- bzw. Zinkblech oder Glas

## 9.0 Nebenbaukörper

9.1 Nebenbaukörper (Garagen, überdeckte Stellplätze) sind entsprechend der im Bebauungsplan festgestellten Flächen für Garagen und Stellplätze zu situieren.

9.2 Die Nebenbaukörper sind als Grenzanbau zu errichten. Bei den talseitig zur Erschließungsstraße angeordneten Baukörpern können die Nebenbaukörper mit den Hauptbaukörpern verbunden werden. (Überdeckter Stellplatz, Überdeckter Eingang).

9.3 Die nach der BayBO geförderte Stellfläche in einer Tiefe von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Erschließungsstraße bis zum Garagentor kann reduziert werden, wenn die Stellfläche neben der Garage als Stellplatz oder überdeckter Stellplatz angeordnet wird.

9.4 Die Gebäudetiefe des Nebenbaukörpers darf max. 6,00 m nicht überschreiten; die Breite muß mind. 6,00 m betragen und darf max. 8,50 m nicht überschreiten.

9.5 Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig. Die Traufe und die Dachneigung sind ebenso auszubilden wie beim Hauptgebäude. Der Ortgang ist ohne Dachüberstand auszubilden. (Grenzanbau)

9.6 Bei Anordnung von zwei aneinandergrenzenden Garagen sind diese so zu errichten, daß die Außenwände zur Straßenseite in einer Flucht errichtet werden. Die Firstrichtung bei aneinandergereihten Garagen ist in einer Höhe auszubilden, ebenso die Dachneigung.

9.7 Nebenkörper sind grundsätzlich eingeschobig zu errichten.

9.8 Höhenlage:

Die Oberkante des Garagenfußbodens darf bei talseitig angeordneten Baukörpern max. 15 cm über der Straßenoberfläche liegen. Bei Garagenbaukörpern, die hangseitig zur Erschließungsstraße liegen, ist eine Steigung zum Garagenboden von 2 % zulässig.

Die maximale Garageneinfahrt ist mit 2,25 m auszubilden.

## 10.0 Grünordnung

### 10.1 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzarten auszuführen. Die Bepflanzung ist dem landschaftlichen Charakter anzupassen.
- Auf allen Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstammlaubbaum zu pflanzen.

### 10.2. Neupflanzung von Bäumen (vorgeschlagene Arten)

#### 10.2.1. Laubgehölze

Tilia Cordata	Winterlinde
Acer Campestre	Feldahorn
Acer Plantanoides	Spitzahorn
Prunus Avium	Vogelkirsche
Quercus Robur	Stieleiche
Quercus Petraea	Traubeneiche
Carpinus Belutus	Hainbuche
Prunus Machalep	Steinweichsel
Fraxinus Excelsior	Esche
Sorbus Torminalis	Elsbeerbaum
Sorbus Aria	Mehlbeerbaum
Malus Sylvestris	Wildapfel
Pyrus Communis	Wildbirne
Ulmus Glabra	Ulme
Fragus Sylvatica	Rotbuche

Auf Privatgrundstücken zusätzlich:

Obstgehölze, insbesondere Hochstammobstgehölze

#### 10.2.2 Nadelgehölze

Abies in Sorten	Tannen
Picea	Fichten
Pinos	Kiefer
Taxus Baccata	Eibe
Larix Decidua	Lärche

Der Anteil der Nadelhölzer darf max. 20 % der bepflanzten Fläche betragen.

Einfriedungen mit lebenden Hecken nur mit Laubgehölzen.

### 10.3 Neupflanzung von Sträuchern (vorgeschlagene Arten)

Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus Monogyna	Weißdorn
Corylus Avellana	Haselnuß
Cornus Sanguinea	Bluthartriegel
Cornus Mas	Kornellkirsche
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum Vulgare	Liguster
Prunus Spinosa	Schlehdorn
Rhamnus Cathartica	Kreuzdorn
Rosa Canina	Hundsrose
Rosa Rubiginosa	Weinrose
Rosa Div. Spez.	Wildrose
Evonymus Europeus	Pfattenhütchen
Sorbus Aucuparia	Ebereschen

10.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.