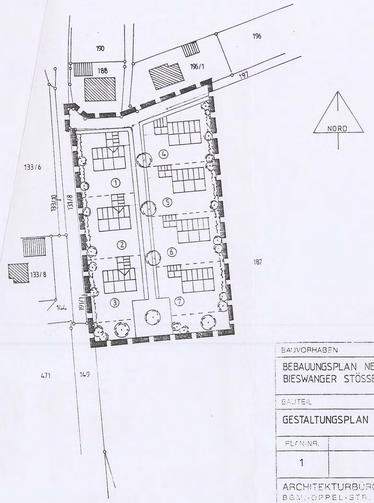


BAUVORHABEN			
BEBAUUNGSPLAN NEUDORF BIESWANGER STÖSSE			
BAUTEIL			MASSSTAB
GESTALTUNGSPLAN			1 / 1000
PLAN-NR.		DATUM	GEÄNDERT
1		14.09.2000	
ARCHITEKTURBÜRO JOCHEN RADEGAST BGM.-OPPEL-STR. 2, 91788 PAPPENHEIM TEL. 09143/8320, FAX 09143/83220			

Zeichenlegende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Feld 1: Art der Nutzung
Feld 2: Zahl der Vollgeschosse, s. textl. Festsetzungen
Feld 3: Grundflächenzahl
Feld 4: Geschoßflächenzahl
Feld 5: Bauweise
Feld 6: Dachneigung

WA — Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Ortsrandbegrünung

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Maße in Metern

Fahrbahn

Mehrzweckstreifen

Öffentliche Grünfläche

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Satzung - Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Bieswanger Stösse, Ortsteil Neudorf, Stadt Pappenheim

Die Stadt Pappenheim erläßt als Satzung aufgrund

- der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgenden **Bebauungsplan** :

§ 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Pappenheim-Neudorf gilt die vom Architekturbüro Dipl.Ing.(FH) Jochen Radegast ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 25.04.2000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der in der Nutzungsschablone mit WA bezeichnete Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 27.01.1990.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die in der Nutzungsschablone der Planzeichen dargestellt sind.
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zugelassen.

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze) bei Hauptgebäuden:

4.1 Typ Jurahaus:
Zwei Vollgeschoße, davon eines im Dachgeschoß mit einer maximal zulässigen Kniestockhöhe von 2.0m bei einer zulässigen Dachneigung von 23 – 28 Grad.

4.2 Typ fränkisches Steildachhaus:
Zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß mit einer maximal zulässigen Kniestockhöhe von 50cm bei einer zulässigen Dachneigung von 32 – 48 Grad. Eine maximale Firsthöhe von 9,0 m darf nicht überschritten werden.

Bei Nebengebäuden:
4.3 Ein Vollgeschoß, ohne ausgebautem Dachraum

§ 5 Bauweise

5.1 Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

5.2 Garagen und Nebengebäude
- Die Zulässigkeit von Grenzgaragen richtet sich nach der BayBO bzw. den weiteren Festsetzungen zu Garagen in diesem Bebauungsplan.
- Für aneinandergebaute Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
- Freistehende Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Garten- und Gerätehäuser, sowie Wintergärten (Bauten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO) bis zu 5 qm Grundfläche und Pergolen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Grenzgaragen sind nach Art. 7.4 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Baukörper - Grundrißproportionen

6.1 Gebäude aller Art sind in massiver Bauweise bzw. Holzbauweise zu errichten.

6.2 Die Gebäude sind in ihrer Grundrißkonzeption weitestgehend als längsrechteckige Baukörper ohne turmartige Anbauten auszubilden.
Das Verhältnis von Länge zu Breite darf folgenden Wert nicht überschreiten:
Breite : Länge = 1 : 1.2

6.3 Die Gebäudetiefe darf maximal 12,0 m betragen.

§ 7 Dach

7.1 Es wird das Satteldach festgesetzt. Abwalmungen sind nicht gestattet. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.

7.2 Der First muß mittig über die Langseite des Gebäudes verlaufen, überwiegend asymmetrische Dächer sind unzulässig.

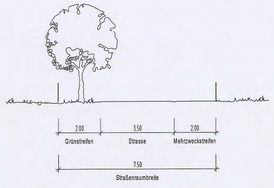
7.3. Für die unter §4 Abs. 4.1 aufgeführten Hauptgebäude wird als Dachneigung 23 – 28 Grad festgesetzt. Für die unter § 4 Abs. 4.2 aufgeführten Hauptgebäude eine Dachneigung von 32 – 48 Grad.

7.4 Für Nebengebäude und Garagen wird ebenfalls eine Dachneigung von 23 - 48 Grad festgesetzt. Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist das Satteldach festgesetzt. Bei angebauten Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zwingend.

7.5 Als Dacheindeckungsmaterial für die Dächer des Typs Jurahaus (§4.1) werden hellgraue oder ziegelrote Dachsteine bzw. –platten, für die Dächer des Typs Steildachhaus (§4.2) ziegelrote Dachsteine bzw. –platten festgesetzt.

7.6 Als Dachüberstand sind maximal 50 cm an der Treufe und 30 cm am Ortgang zulässig. Größere Dachüberstände sind nur möglich, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden.

7.7 Dachrinnen sind ausschließlich außenhängend in halbrundem Querschnitt zulässig.



Regelquerschnitt Straße M 1:100

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Pappenheim, Ortsteil Neudorf, „Bieswanger Stösse" vom 18.06.2000 für das Gebiet am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteiles Neudorf

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.) Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan Pappenheim vom 16.09.1993 entwickelt. Die geplante Bebauung schließt an ein bestehende Baugebiet an und soll das Ortsbild abrunden.
Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Dorfensemble. Zur Bewahrung einer landschaftsgebundenen Bauweise wurden zwei alternative Haustypen festgesetzt, nämlich das Altmühljurahaus und das fränkische Steildachhaus.
Die geringe Überschreitung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes nach Osten ergibt sich, um eine sinnvolle Grundstücksgröße bzw. –tiefe beidseitig der Erschließungsstraße zu ermöglichen und ist im Sinne des Flächennutzungsplanes.

2.) Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

3.) Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung des Ortsteiles Neudorf. Seit drei Jahren sind in diesem Ortsteil keine Bauplätze mehr vorhanden. Ein Bedarf besteht.

Die geplante Bebauung ist hauptsächlich für den örtlichen Bedarf gedacht, um zu vermeiden, daß eine ganze Reihe von Bauwerbern in anderen Gemeinden und Städten wohnhaft werden.

B Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.) Das Gebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Neudorf und hat eine Größe von ca. 6.100 qm.
Es grenzt an ein bestehendes Baugebiet an und stellt eine logische Weiterführung dessen dar.

2.) Zum Ortskern von Neudorf besteht eine Entfernung von ca. 400 m.
Dort befinden sich Kirche, Gastwirtschaft und Busanbindung.
Kindergarten und Baolzplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet.
Weitere Versorgungsanlagen, wie Grundschule, Kindergärten, Kirchen, Versorgungsläden, Notariat, Bahnhof, Sport- und Freizeitanlagen usw. sind in der Stadt Pappenheim angesiedelt, die sich in ca. 5 km Entfernung befindet.

3.) Das vorhandene Gelände weist eine Neigung nach Süden auf.

4.) Der vorhandene Boden des Bebauungsgebietes ist momentan Ackerland.
Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind nicht erforderlich.
Grundwasser kann nur als Schichtwasser auftreten.

5.) Im Süden soll eine Erweiterung des Bebauungsplanes sowie eine Fortführung der Erschließungsstraße offengehalten werden. Eine Voranfrage in diesem Sinne hat bereits stattgefunden.

...

§ 8 Fassaden

8.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m über natürlichem Gelände. Der Erdgeschoßfußboden darf bergseitig max. 0,30 m bzw. talseitig max. 0,80 m über dem natürlichen Gelände liegen.

8.2 Sichtbeton und Sichtmauerwerk sind nur im Sockelbereich zulässig , Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder ähnlichem, sowie auffällige Struktur- und Zierputze sind unzulässig.

8.3 Verputzte Mauerflächen sind in gebrochenem Weiß oder in Pastellfarben zu halten. Grelle Farben sind unzulässig.
Holzverschalungen sind zulässig - dürfen jedoch nur mit farblosen Anstrichen, weißen oder helltetönten Farblasuren versehen werden.

8.4 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Die Anzahl von unterschiedlichen Fensterformaten ist gering zu halten. Ungeteilte Glasflächen über 70 cm Breite sind unzulässig.
Maueröffnungen für Fenster und Türen sind nur bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.
Fensterläden sind ausschließlich in Holz zulässig und können lasierend oder gedeckt gestrichen sein in Abstimmung mit der Fassade.

§ 9 Balkone und Vordächer

9.1 Balkone dürfen nicht mehr als 3,5 qm Grundfläche aufweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als aufgeständerte, vor die Häuser gestellte, feingliedrige Konstruktionen aus Metall oder vorzugsweise Holz gestattet. Geländer sind mit senkrechten Stäben aus Holz oder. Metall auszubilden und sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
Zier- und Schnitzausbildungen sind nicht zulässig.

§ 10 Garagen und Nebengebäude

10.1 Auf jedem Grundstück sind zwei Garagen zulässig. Garagen in Untergeschoßen der Wohngebäude sind nicht zulässig.
Zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

10.2 Für die Garagen und Nebengebäude gelten hinsichtlich Dacheindeckung, Wandoberfläche, Fenster, Türen usw. die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

§ 11 Einfriedungen

11.1 Die Höhe einer eventuellen Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf max. 1,10 m festgelegt.
Sockel dürfen eine maximale Höhe von 25 cm besitzen.
Es sind einfache Holzlattenzäune mit vertikaler Latternrichtung gestattet. Sie sind naturfarben zu belassen oder in Abstimmung mit der Fassade zu streichen.
Mauern sind nicht erlaubt.

11.2 Zwischen Nachbargrundstücken sind keine Einfriedungen zwingend.
Es sind einfache Maschendrahtzäune, einfache Holzlattenzäune oder auch Hecken gestattet.
Mauern sind nicht erlaubt.

§ 12 Entwässerung

12.1 Dachwässer sollen, soweit möglich, breitflächig versickert oder in Auffangbehältern zurückgehalten werden.
12.2 Es soll ein möglichst geringer Anteil der Grundstücksfläche versiegelt werden.

§13 Verkabelung

Strom- und Telefonleitungen, sowie sonstige Kabel sind im Erdreich zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 14 Bepflanzung

Es besteht ein Pflanzgebot für Bäume im Bereich des öffentlichen Grünstreifens.
Das Pflanzgebot beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von Laubbäumen.
Für die Ortsrandbegrünung am West- und Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ebenfalls Pflanzgebotauf den Baugrundstücken. Es beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von mehrreihigen standortgerechten heimischen Gehölzen.
In den Grundstücken dürfen lediglich landschaftstypische heimische Gehölze verwendet werden.

§ 15 Abstandsflächen

Die Regeln der Bayer.Bauordnung bezüglich Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sollen zusätzlich und unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan Anwendung finden.

C Geplante bauliche Nutzung

1.) Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 27.01.1990 festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.) Es ist vorgesehen, daß das Gebiet mit 7 maximal 2-geschoßigen Wohnhäusern mit zugehörigen Garagen bebaut wird.

3.) Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren bebaut wird. Es werden dann ca. 20 Erwachsene und ca. 15 Kinder dort wohnen.

4.) Aufgliederung des Wohnbaulandes

Nettowohnbauland	ca. 5,35 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,55 ha
Verkehrserschließungsflächen	ca. 1,20 ha
Bruttowohnbauland	ca. 7,20 ha

D Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, um zweckmäßig gestaltete Grundstücke und eine ordnungsgemäße Bebauung zu erreichen ist es notwendig einen Teil des Grundstückes (Ackerland) der Flurnummer 187 der Gemarkung Neudorf käuflich zu erwerben.
Verträge zur Einräumung eines Ankaufsrechtes sind zu angemessenen Preisen bereits zwischen der Stadt Pappenheim und den jeweiligen Grundstückseigentümern abgeschlossen worden.

E Erschließung

Das Baugebiet weist nach Süden hin ein Gefälle auf und kann somit nicht im Freispiegel an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Um das Kanalnetz in der Ortschaft hydraulisch nicht zu überlasten bzw. auf den Bau eines Regenüberlaufbeckens verzichten zu können, wird eine Trennkanalisation favorisiert.

Das erforderliche Pumpwerk ist an der Südgrenze des Geltungsbereiches zu positionieren.

Der Standort des Schmutzwasserpumpwerkes liegt am Südrand der Bebauungsplangrenze. Über eine ca. 100 m lange Druckleitung ist das Schmutzwasser in den gemeindlichen Kanal zu heben und wird dann im Freispiegel der bestehenden Kläranlage zugeführt.

In der Fahrbahn ist außerdem ein Regenwasserkanal erforderlich, der nach Verlassen des Baugebietes Richtung Kreisstraße geführt werden kann und dort im bestehenden Oberflächenwasserkanal Vorflut findet.

Die verkehrstechnische Erschließung wird entsprechend des EAE-Richtlinien erstellt. Sie endet momentan mit einem Wendehammer, der später als eine Art Straßenaufweitung gestaltet werden kann.

Details der abwasser- und verkehrstechnischen Erschließung werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes in der Erschließungsplanung dargestellt.

Die Wasserversorgung wird durch die Gruppe links der Altmühl sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch das FÜW, das Telefonnetz durch die Telekom und die Abfallentsorgung durch den Landkreis sichergestellt.

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan der Stadt Pappenheim, Bieswanger Stösse, Ortsteil Neudorf

Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 13.01.2000 einstimmig beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Pappenheim, den 07.08.2000 ..... (1. Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 05.06.2000 bis zum 22.06.2000 durch Ausstellung des Entwurfs in den Räumen des Rathauses statt.
Zusätzlich wurde die Planung am 17.02.2000 bei einer Bürgerversammlung im Konzept vorgestellt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 07.07.2000 als schriftliche Anfrage mit Fristsetzung zum 13.09.2000 durchgeführt.
Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 14.09.2000 abgewogen und beschlußmäßig behandelt.

Pappenheim, den 15.09.2000 ..... (1. Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 20. Okt. 2000 ortsüblich bekanntgegeben.
Sie fand vom 20. Okt. 2000 bis zum 05. Dez. 2000 im Rathaus statt.
Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 07. Dez. 2000 abgewogen und beschlußmäßig behandelt.

Pappenheim, den 07. Dez. 2000 ..... (1. Bürgermeister)

Satzungsbeschluß (nach § 10, Abs.1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 07. Dez. 2000 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Pappenheim, den 07. Dez. 2000 ..... (1. Bürgermeister)

Inkrafttreten (nach § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 14. Dez. 2000 Ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pappenheim, den 14. Dez. 2000 ..... (1. Bürgermeister)

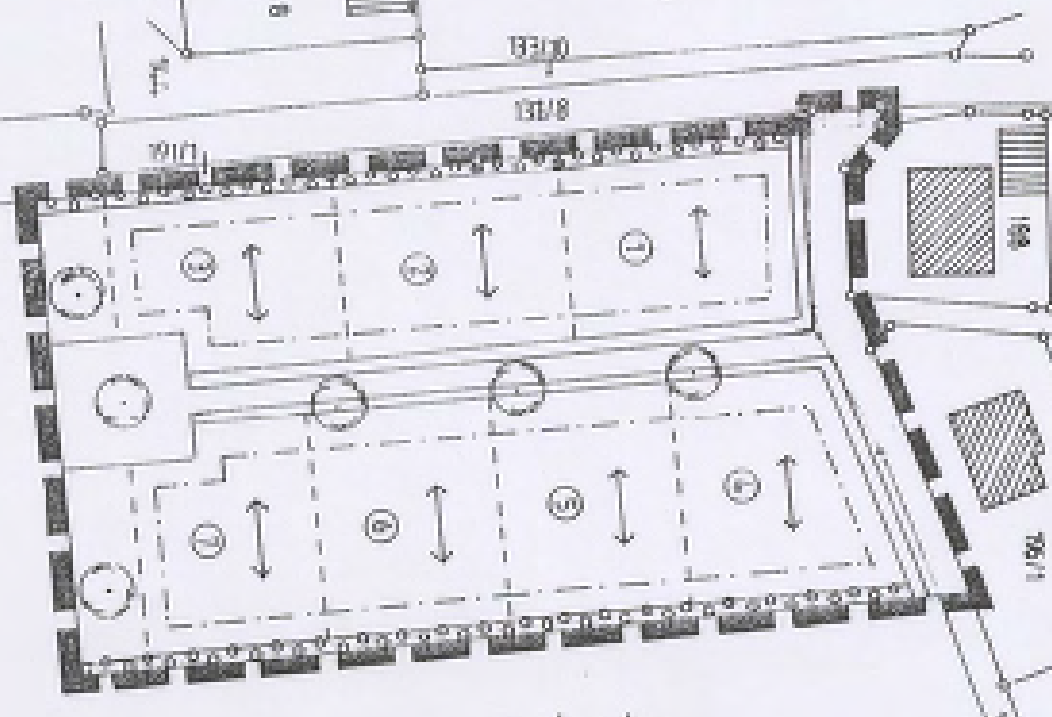
Bebauungsplan

der Stadt Pappenheim

für den Ortsteil Neudorf, „Bieswanger Stösse"

Datum: 14.09.2000

Architekturbüro Jochen Radegast
Bgm.-Oppel-Str.2,91788 Pappenheim
Tel 09143/83200, Fax 09143/832020



Zeichenlegende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

Feld 1: Art der Nutzung
Feld 2: Zahl der Vollgeschosse, s. textl. Festsetzungen
Feld 3: Grundflächenzahl
Feld 4: Geschoßflächenzahl
Feld 5: Bauweise
Feld 6: Dachneigung

WA — Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Ortsrandbegrünung

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

2 — Maße in Metern

Fahrbahn

Mehrzweckstreifen

Öffentliche Grünfläche

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Satzung - Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Bieswanger Stösse, Ortsteil Neudorf, Stadt Pappenheim

Die Stadt Pappenheim erläßt als Satzung aufgrund

- der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgenden **Bebauungsplan** :

§ 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Pappenheim-Neudorf gilt die vom Architekturbüro Dipl.Ing.(FH) Jochen Radegast ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 25.04.2000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der in der Nutzungsschablone mit WA bezeichnete Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 27.01.1990.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die in der Nutzungsschablone der Planzeichen dargestellt sind.
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zugelassen.

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze) bei Hauptgebäuden:

4.1 Typ Jurahaus:
Zwei Vollgeschoße, davon eines im Dachgeschoß mit einer maximal zulässigen Kniestockhöhe von 2,0m bei einer zulässigen Dachneigung von 23 – 28 Grad.

4.2 Typ fränkisches Steildachhaus:
Zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß mit einer maximal zulässigen Kniestockhöhe von 50cm bei einer zulässigen Dachneigung von 32 – 48 Grad. Eine maximale Firsthöhe von 9,0 m darf nicht überschritten werden.

Bei Nebengebäuden:
4.3 Ein Vollgeschoß, ohne ausgebautem Dachraum

§ 5 Bauweise

5.1 Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

5.2 Garagen und Nebengebäude
- Die Zulässigkeit von Grenzgaragen richtet sich nach der BayBO bzw. den weiteren Festsetzungen zu Garagen in diesem Bebauungsplan.
- Für aneinandergebaute Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
- Freistehende Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Garten- und Gerätehäuser, sowie Wintergärten (Bauten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO) bis zu 5 qm Grundfläche und Pergolen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Grenzgaragen sind nach Art. 7.4 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Baukörper - Grundrißproportionen

6.1 Gebäude aller Art sind in massiver Bauweise bzw. Holzbauweise zu errichten.

6.2 Die Gebäude sind in Ihrer Grundrißkonzeption weitestgehend als längsrechteckige Baukörper ohne turmartige Anbauten auszubilden,.
Das Verhältnis von Länge zu Breite darf folgenden Wert nicht überschreiten:
Breite : Länge = 1 : 1,2

6.3 Die Gebäudetiefe darf maximal 12,0 m betragen.

§ 7 Dach

7.1 Es wird das Satteldach festgesetzt. Abwalmungen sind nicht gestattet. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.

7.2 Der First muß mittig über die Langseite des Gebäudes verlaufen, überwiegend asymmetrische Dächer sind unzulässig.

7.3. Für die unter §4 Abs. 4.1 aufgeführten Hauptgebäude wird als Dachneigung 23 – 28 Grad festgesetzt. Für die unter § 4 Abs. 4.2 aufgeführten Hauptgebäude eine Dachneigung von 32 – 48 Grad.

7.4 Für Nebengebäude und Garagen wird ebenfalls eine Dachneigung von 23 - 48 Grad festgesetzt. Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist das Satteldach festgesetzt. Bei angebauten Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zwingend.

7.5 Als Dacheindeckungsmaterial für die Dächer des Typs Jurahaus (§4.1) werden hellgraue oder ziegelrote Dachsteine bzw. –platten, für die Dächer des Typs Steildachhaus (§4.2) ziegelrote Dachsteine bzw. –platten festgesetzt.

7.6 Als Dachüberstand sind maximal 50 cm an der Treufe und 30 cm am Ortgang zulässig. Größere Dachüberstände sind nur möglich, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden.

7.7 Dachrinnen sind ausschließlich außenhängend in halbrundem Querschnitt zulässig.

§ 8 Fassaden

8.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m über natürlichem Gelände. Der Erdgeschoßfußboden darf bergseitig max. 0,30 m bzw. talseitig max. 0,80 m über dem natürlichen Gelände liegen.

8.2 Sichtbeton und Sichtmauerwerk sind nur im Sockelbereich zulässig , Fassadenverkeidungen aus Blech, Kunststoff oder ähnlichem, sowie auffällige Struktur- und Zierputze sind unzulässig.

8.3 Verputzte Mauerflächen sind in gebrochenem Weiß oder in Pastellfarben zu halten. Grelle Farben sind unzulässig.
Holzverschalungen sind zulässig - dürfen jedoch nur mit farblosen Anstrichen, weißen oder hellgetönten Farblasuren versehen werden.

8.4 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Die Anzahl von unterschiedlichen Fensterformaten ist gering zu halten. Ungeteilte Glasflächen über 70 cm Breite sind unzulässig.
Maueröffnungen für Fenster und Türen sind nur bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.
Fensterläden sind ausschließlich in Holz zulässig und können lasierend oder gedeckt gestrichen sein in Abstimmung mit der Fassade.

§ 9 Balkone und Vordächer

9.1 Balkone dürfen nicht mehr als 3,5 qm Grundfläche aufweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als aufgeständerte, vor die Häuser gestellte, feingliedrige Konstruktionen aus Metall oder vorzugsweise Holz gestattet. Geländer sind mit senkrechten Stäben aus Holz oder. Metall auszubilden und sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
Zier- und Schnitzausbildungen sind nicht zulässig.

§ 10 Garagen und Nebengebäude

10.1 Auf jedem Grundstück sind zwei Garagen zulässig. Garagen in Untergeschoßen der Wohngebäude sind nicht zulässig.
Zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

10.2 Für die Garagen und Nebengebäude gelten hinsichtlich Dacheindeckung, Wandoberfläche, Fenster, Türen usw. die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

§ 11 Einfriedungen

11.1 Die Höhe einer eventuellen Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf max. 1,10 m festgelegt.
Sockel dürfen eine maximale Höhe von 25 cm besitzen.
Es sind einfache Holzlattenzäune mit vertikaler Lattenrichtung gestattet. Sie sind naturfarben zu belassen oder in Abstimmung mit der Fassade zu streichen.
Mauern sind nicht erlaubt.

11.2 Zwischen Nachbargrundstücken sind keine Einfriedungen zwingend.
Es sind einfache Maschendrahtzäune, einfache Holzlattenzäune oder auch Hecken gestattet.
Mauern sind nicht erlaubt.

§ 12 Entwässerung

12.1 Dachwässer sollen, soweit möglich, breitflächig versickert oder in Auffangbehältern zurückgehalten werden.
12.2 Es soll ein möglichst geringer Anteil der Grundstücksfläche versiegelt werden.

§13 Verkabelung

Strom- und Telefonleitungen, sowie sonstige Kabel sind im Erdreich zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 14 Bepflanzung

Es besteht ein Pflanzgebot für Bäume im Bereich des öffentlichen Grünstreifens.
Das Pflanzgebot beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von Laubbäumen.
Für die Ortsrandbegrünung am West- und Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ebenfalls Pflanzgebotauf den Baugrundstücken. Es beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von mehrreihigen standortgerechten heimischen Gehölzen.
In den Grundstücken dürfen lediglich landschaftstypische heimische Gehölze verwendet werden.

§ 15 Abstandsflächen

Die Regeln der Bayer.Bauordnung bezüglich Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sollen zusätzlich und unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan Anwendung finden.