

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "EINHARTING - WEST"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
1. Das Baugelände wird als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugelände gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigentümer nicht widersprechen.
- 1.3 Tankstellen sind nicht zugelassen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe fixiert.  
Die Festsetzungen sind der Legende am Plan zu entnehmen.
- 1.5 Für die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. je Doppelhaushalte werden je max. zwei Wohnungen zugelassen.
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise  
2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Doppelhaushäuser müssen in Grenzbauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszuführen.
- 2.5 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzurichten. Dies gilt auch für Garagen. Andere, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 2.6 Die gesetzlich erforderlichen Abstandsfächen gemäß Art. 8 der Bayerischen Bauordnung müssen eingehalten werden.
3. Mindestgrößen von Baugrundstücken  
ca. 800 qm bei Einfamilienhäusern  
ca. 400 qm bei Doppelhaushäusern
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude  
4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- 4.2 Je Wohnheit ist mind. 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.3 Garageverplätze dürfen öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Die Stauraumfläche muss mind. 5,0 m betragen. Pro Parzelle darf max. ein Stellplatz im Stauraum nachgewiesen werden.
- 4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absetz auszuführen.  
Die erstegerechte Garage hat Vorrang.
- 4.5 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind bis max. 10 m Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig.
5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung  
5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln an den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderseite dieser Kästen mit der straßenseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
- 5.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche mit einer Gesamtfäche von max. 25 qm zulässig.
6. Höhenlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen  
6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Stell herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 6.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Freistellungsverfahrens in den Schnitten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrenzen darzustellen. Als Grundlage dienen die Systemhöhen zu den Höhenfestsetzungen.
- 6.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
7. Bindungen für Bepflanzung  
7.1 Die unbewohnten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrräume oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und damit zu pflanzen. Je 200 qm Grundfläche ist ein Baum gem. Abs. 1 Nr. 2 pflanzen.  
Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbarsatz einzuhalten.
- 7.2 Entlang den, der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen, ist eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Kleinbäumen der Artenliste 3 anzulegen.
- 7.3 Die am Rand des Baugebietes liegenden Grundstücke beinhalten einen in der Planzeichnung als "private Grünfläche zur Eingrünung" definierten Bereich. Hier ist das Grundstück auf einer Tiefe von 6 - 15 m einzugrünern.  
Diese Flächen sind natürlich zu pflanzen.  
Als Bepflanzung sind Obstbäume und/oder freiwachsende Hecken anzulegen.
- 7.4 Fassadenbegruung  
Feststehende Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen nach Artenliste 4 zu begrünen.
- 7.5 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen, blauadelfigen Nadelgehölzen, Koniferen und Thujen ist unzulässig.
- 7.6 Neupflanzungen:  
Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.  
Mindestmaß Baumgruben:  
• Großbäume: 2,0 m x 0,80 M  
• Kleinbäume: 1,5 m x 0,60 M
- 7.7 Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach der Bezugsfertigkeit, die Pflanzung der Straßenbäume, in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung, zu erfolgen.
- 7.8 Artenlisten - zu pflanzende Gehölze mit Mindestgrößen  
1. Großbäume 3 x V, H, Stu 16-18 cm  
Acer Platanoides Acer pseudoplatanus Spitzahorn Bergahorn Winterlinde  
Tilia Cordata Quercus Robur Stieleiche Walnuss

2. Kleinbäume, 3 x V, H, Stu 14-16 cm
Carpinus Betulus Acer Campestre Betula Pendula
Crataegus in Arten Sorbus aucuparia Weißdorn Eberesche
Ginkgo Biloba Prunus avium Mehlebene Vogelirsche
Ostrya carpinifolia Stu 12-14 cm in Sorten
3. Sträucher u.a.
Acer Campestre Feldahorn
Carpinus Betulus Hainbuche
Comptonia Peregrina Rotbuche
Corylus Avellana Haselsträucher
Crataegus in Arten Weißdorn
Euonymus Europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenschröder
Prunus Spinosa Schlehe
Rosa in Arten Wildrose
Salix I.a. Weiden in Arten Brom- / Himbeere
Rubus in Arten
4. Fassadenbegruung, u.a.
Clematis I.a. und S. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix Efeu
Lonicera I.a. Kletternde Heckenkirchsen-Arten
Rosa I.a. Kletterrosen
Vitis I.a. Weinrebe
5. Bauliche Gestaltung
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
6.1 Höhenfestsetzung der Gebäude
6.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hängendeckelnden Seite.
6.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4. Für die Parzelle 1 wird für die Garage eine max. Wandhöhe von 4,20 m und max. Gesamtnutzfläche von 63 qm festgesetzt.
6.2 Form und Gestaltung der Baukörper
6.2.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.
6.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
6.3 Gestaltung des Daches
6.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längerrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
6.3.2 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zugelassen.
6.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 23-28° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
6.3.4 Anbauten sowie Garagen und Freitätze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,5 m).
6.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
6.3.6 Als Dachdeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
6.3.7 Dachspangen sind unzulässig. Es ist pro Haus ein Querriegel zulässig. Die Breite des Querriegels darf 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
6.3.8 Dachüberstände für Hauptgebäude dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.
6.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster am Querriegel sind unzulässig.
6.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firsthöhe austreten.
6.4 Fassadengestaltung
6.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Obereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend und keine Gebäudefensterlinie erfolgen.
6.4.2 Als Material für die Fassade sind verputzte Mauerwerk und Holz zulässig.
6.4.3 Zulässige Sichtbänder sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
6.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugelände einzufügen. In der Einförderung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Waschbeton sind nicht zulässig.
6.6 Einfriedungen
6.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrstraße angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,50 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern hinterpflanzt werden.
6.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefülliges und einheitliches Bild gewährleitet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante ist unzulässig. Als Ausnahme sind Mauern bzw. Pfeiler mit einer max. Höhe von 1,00 m über Gelände und einer max. Länge von 5,00 m zulässig.
6.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangstore und Einfahrtstore sind hohenbündig mit dem Zau in gleicher Ausführung herzustellen.
6.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Maschendrahtzaunfertigungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.
7. C: FESTSETZUNGSTABELLE Ä1

Typ Festsetzung Nutzung als ... max. zul. Anzahl Vollgeschosse max. zul. überbaute Grundfläche Wohnhaus zulässige Dachform Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgren ca.

a	1, 10, 11, 12, 13, 14	EFH	II	5,25 m	150 qm	SD	700-1000 qm
b	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	EFH	II	6,0 m	140 qm	SD	800-900 qm
c	9, 1, 9, 2	DHH	II	6,0 m	110 qm	SD	400-550 qm

## BEBAUUNGSPLAN "EINHARTING - WEST I" IN UNTERREIT



D: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
1. GELTUNGSBEREICH	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Einharting - West I" Grenze 1. Änderung vom 25.01.2005
2. BAU	geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Einharting - West I"
1. BA	
3. BAUGRENZE	Baugrenze
4. VERKEHRSFÄLCHEN	Strassenbegrenzungslinie
5.1	öffentliche Straßenvorkehrsfäche
5.2	verkehrsberühriger Bereich - Wohnstraße
5.3	öffentlicher Fußweg
5.4	Sichtdreieck mit Schenkellängen in m
6. SYSTEMSCHNITT A-A	
7. BAU	
8. BAU	
9. VERKEHRSFÄLCHEN	
10. BAU	
11. BAU	
12. BAU	
13. BAU	
14. BAU	
15. BAU	
16. BAU	
17. BAU	
18. BAU	
19. BAU	
20. BAU	
21. BAU	
22. BAU	
23. BAU	
24. BAU	
25. BAU	
26. BAU	
27. BAU	
28. BAU	
29. BAU	
30. BAU	
31. BAU	
32. BAU	
33. BAU	
34. BAU	
35. BAU	
36. BAU	
37. BAU	
38. BAU	
39. BAU	
40. BAU	
41. BAU	
42. BAU	
43. BAU	
44. BAU	
45. BAU	
46. BAU	
47. BAU	
48. BAU	
49. BAU	
50. BAU	
51. BAU	
52. BAU	
53. BAU	
54. BAU	
55. BAU	
56. BAU	
57. BAU	
58. BAU	
59. BAU	
60. BAU	
61. BAU	
62. BAU	
63. BAU	
64. BAU	
65. BAU	
66. BAU	
67. BAU	
68. BAU	
69. BAU	
70. BAU	
71. BAU	
72. BAU	
73. BAU	
74. BAU	
75. BAU	
76. BAU	
77. BAU	
78. BAU	
79. BAU	
80. BAU	
81. BAU	
82. BAU	
83. BAU	
84. BAU	
85. BAU	
86. BAU	
87. BAU	
88. BAU	
89. BAU	
90. BAU	
91. BAU	
92. BAU	
93. BAU	
94. BAU	
95. BAU	
96. BAU	
97. BAU	
98. BAU	
99. BAU	
100. BAU	
101. BAU	
102. BAU	
103. BAU	
104. BAU	
105. BAU	
106. BAU	
107. BAU	
108. BAU	
109. BAU	
110. BAU	
111. BAU	
112. BAU	
113. BAU	
114. BAU	
115. BAU	
1	