

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO	GRZ 0,35
Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO	GFZ: 0,8
Wandhöhe von Gebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 7,50 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

### 2. BAUWEISE

Offen  
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.  
Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

Dachform:	Sattel-, Flach-, Walm-, Zelt- und Pultdach
Dachneigung:	2° - 25°
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metallddeckung, nicht reflektierend Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung

### 4. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,60 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Geländeböschungen sind mit einer Neigung von max. Höhe:Länge 1:2 zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeänderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtbereich von Grenzgaragen.

### 5. STÜTZMAUERN

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände sind zulässig. Betonmauern und Pflanzringe sind nicht zulässig.

### 6. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

### 7. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

### 8. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

### 9. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Lattenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben.

### 10. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz1 der Bayerischen Bauordnung.