

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO

für das Wohngebiet gilt: GRZ 0,35
für die Gemeinbedarfsfläche gilt: GRZ 0,8

Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO

für das Wohngebiet gilt: GFZ: 0,6
für die Gemeinbedarfsfläche gilt: GRZ 2,0

Max. zulässige Grundfläche der Gebäude

Beschränkung gilt nur für das Wohngebiet: 160,00 m²

Wandhöhe von Gebäuden:

Für das Wohngebiet gilt:
Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 7,00 m ab
geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt:
Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 10,00 m ab
geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

3. BAUWEISE

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

4. BAULICHE GESTALTUNG

Dachform:

Sattel-, Flach-, Walm-, Zelt- und Pultdach

Dachneigung:

2° - 25°, Dachgauben sind nicht zulässig

Dachdeckung:

Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen,
Metalldeckung, nicht reflektierend
Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung

5. GELÄNDE

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

6. STÜTZMAUERN

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

7. 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.

8. PRIVATE FREIFLÄCHEN

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

9. BAULÄNGE

Die maximale Länge von 16,00 m gilt für Einzel- und Doppelhäuser. Angebaute Garagen und Nebengebäude werden dabei nicht berücksichtigt.

10. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Absatz 5, Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung.

11. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

12. ZUFahrTSLÄNGE GARAGENEINFahrT

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird festgesetzt die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

13. GEBÄUDENIVEAU

Die Oberkante des fertigen Fußbodens wird für die einzelnen Parzellen festgesetzt.

1 bis 4 auf 516,5 m ü.NN

7, 15, 14 und 19 auf 513,5 m ü.NN

5, 6, 16, 17 und 18 auf 515,0 m ü.NN

8 bis 13, 20 und Feuerwehr auf 512,0 m ü.NN

Die Höhenlage darf +/- 0,5 m abweichen.

14. EINFRIEDUNGEN

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

15. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m³ Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes)

Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind meldepflichtig.

Außerdem ist zu beachten, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz haben.

16. Geländeanpassungen in der Erschließungsplanung

In der Phase der Erschließung des gesamten Geltungsbereichs sind Aufschüttungen bis max. 4,50 m zum Urgelände zulässig. Anhand der Darstellung der Geländeschnitte sind diese Maßnahmen in ihrem Umfang ersichtlich. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden