

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Geschößwohnungsbau

Abstandsflächen	die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe	Einzelhäuser mit Wandhöhe 6,50 m gemessen ab geplantem Gelände. Geschößwohnungsbau mit Wandhöhe 8,00 m gemessen ab geplantem Gelände, Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Hausbreite muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad.
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer; Walmdächer unzulässig mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die Firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Baulänge erhalten.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 70cm und max. 140cm.
Dachgauben	Dachgauben sind nicht erlaubt
Quergiebel	Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptfirst zu Quergiebelfirst mind. 50cm.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise	Offene Bauweise
Einzelhäuser	Bei Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Geschößwohnungsbau sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig.
Untergeordnete Hausanbauten	Untergeordnete Hausanbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus sind zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

#### 3. Garagen und Nebenanlagen

Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind.50cm und max. 80cm.
Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe 3,00m gemessen ab geplantem Gelände.
Stellplätze	Auf den Parzellen PZ02 - PZ14 sind pro Parzelle sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf der Parzelle PZ01 ist pro Wohneinheit ein Stellplatzfaktor von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
Abstand Garage zur Grundstückskante	Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,50m zur Grundstücksgrenze auszuführen
Befestigung Zufahrten	Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### 4. Gelände, Gärten

Aufschüttungen, Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m erlaubt, Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2,5 auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Der Mindestabstand der Böschungen zur angrenzenden Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00m betragen.
Stützwände	Senkrechte Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m erlaubt.

#### 5. Einfriedungen

Höhe	Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen. Jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen
Abstände	Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.
Zaunsockel	Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und fertiger Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

#### 6. Bauvorlagen

Bauvorlagen	Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind eindeutige Bezugspunkte auf OKFFB Erdgeschoss darzustellen.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------