

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

WA 1: max. zulässige Grundflächenzahl 0,35;

WA 2: max. zulässige Grundflächenzahl 0,4; max. vier Vollgeschosse

Durch Tiefgaragen darf die GRZ im WA 2 auf bis zu 0,8 überschritten werden.

2. Gebäudegestaltung

WA 1:

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

WA 2 - Geschosswohnungsbau:

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige bergseitige Wandhöhe an der Traufe 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der bergseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Dachform und Dachneigung

WA 1, WA 2:

Sattel-, Walm-, Zeltdach: Dachneigung: 18° - 32°

Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.

Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Dachgaube, Quergiebel

Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen.

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA 2:

je Geschosswohnungsbau sind max. 8 WE zulässig

Gebäude, die mit einem zentralen, gemeinsamen Treppenhaus miteinander verbunden werden, dürfen je Hauptgebäude max. 8 WE errichtet werden.

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 zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Im WA 1 und WA 2 sind Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig. Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßengleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr 1 der BayBo einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus
1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

Abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 können im WA 2 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume als Grenzbebauung den Bruttorauminhalt von max. 50m³ überschreiten und eine Einzellänge von bis zu 25 m erreichen. Die Gesamtlänge der Außenwände an der Grundstücksgrenze darf 50 m nicht überschreiten.

Im WA 2 sind bei einer Erschließung ausgehend von der "Zellertalstraße" die Stellplätze in das Hauptgebäude zu integrieren (Tiefgarage).

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachneigung: Sattel-, Walm-, Zeltdach: 10° - 28°

5. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 25° auszuführen.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,0 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

6. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen.
Höhenkoten sind nachzuweisen.