

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3), Ziffer 3-5, werden nicht zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften betragen
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II.

## 3. Bauweise

- 3.1 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig

Auf den Grundstücken Nr. 6, 13, 14, 49, 67, 68 sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

### 3.2 Verbindliche Bautypen

- 3.2.1 verbindlicher Bautyp auf den Grundstücken Nr. 15-24, 29-34, 36-38, 50-66, 69-73  
E + D (Erdgeschoß + Dachgeschoß)

- 3.2.2 verbindlicher Bautyp auf den Grundstücken Nr. 1-6, 7-14, 25-28, 67, 68  
E + I + D (Erdgeschoß + I. Obergeschoß + Dachgeschoß)

- 3.2.3 verbindlicher Bautyp auf den Grundstücken Nr. 35, 39, 40 - 45  
E + U (Erdgeschoß + Untergeschoß) oder E + D (Erdgeschoß + Dachgeschoß)

- 3.3 Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO festgelegt.

## 4. Hauptgebäude

### 4.1 Maße

#### 4.1.1 Maximale Hausgröße

Baukörperlänge: max. 17,0 m / Baukörperbreite: max. 12,50 m

Baukörperverhältnis Hauslänge : Hausbreite = mind. 1,3 : 1,0

Keine Vor- oder Rücksprünge.

4.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK natürliches Gelände bis zum Einschnitt von Außenkante der maßgeblichen Umfassungsmauer (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Hangbauweise wird festgesetzt, wenn die Höhendifferenz des Geländes mehr als 1,50 m auf die Haustiefe bezogen beträgt. Die Hangbauweise ist definiert durch ein Gebäude mit talwärts freiliegendem Untergeschoß. Im ebenen Gelände gilt die für die Gebäudetypen festgesetzte bergseitige Wandhöhe

	bei Anbruch
bei Gebäuden des Typs E + D	bergseitig 0,90 m talseitig 1,50 m
bei Gebäuden des Typs E + T	bergseitig 0,90 m talseitig 0,50 m
bei Gebäuden des Typs E + I + D	bergseitig 0,90 m talseitig 1,50 m
bei Gebäuden des Typs E + I + D (Mehrfamilienhäuser)	bergseitig 0,70 m talseitig 1,50 m

≡ Hd. H. Ggl.

#### 4.1.3 Höhenlage der Gebäude

Die nachstehenden Höhen der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (BfOK) sind auf der Grundlage der im angelegten Geländeplan festgelegten Höhen der Maximalnivellierung unter Beachtung der festgelegten Höhen der Geländeoberkante als Richtlinie für die konstruktive Anpassung des Gebäudes an das Gelände zu betrachten.

Nr. 1 - 608,70	Nr. 16 - 607,70	Nr. 21 - 607,30	Nr. 26 - 607,30	Nr. 31 - 607,30
Nr. 2 - 608,70	Nr. 17 - 607,70	Nr. 22 - 608,30	Nr. 27 - 608,30	Nr. 32 - 607,30
Nr. 3 - 611,35	Nr. 18 - 607,70	Nr. 23 - 608,30	Nr. 28 - 607,30	Nr. 33 - 607,30
Nr. 4 - 611,35	Nr. 19 - 607,70	Nr. 24 - 608,30	Nr. 29 - 607,30	Nr. 34 - 607,30
Nr. 5 - 611,35	Nr. 20 - 607,70	Nr. 25 - 608,30	Nr. 30 - 607,30	Nr. 35 - 607,30
Nr. 6 - 608,70	Nr. 21 - 607,70	Nr. 26 - 608,30	Nr. 31 - 607,30	Nr. 36 - 607,30
Nr. 7 - 608,70	Nr. 22 - 608,30	Nr. 27 - 608,30	Nr. 32 - 607,30	Nr. 37 - 607,30
Nr. 8 - 608,70	Nr. 23 - 608,30	Nr. 28 - 607,30	Nr. 33 - 607,30	Nr. 38 - 607,30
Nr. 9 - 608,70	Nr. 24 - 608,30	Nr. 29 - 607,30	Nr. 34 - 607,30	Nr. 39 - 607,30
Nr. 10 - 608,70	Nr. 25 - 608,30	Nr. 30 - 607,30	Nr. 35 - 607,30	Nr. 40 - 607,30
Nr. 11 - 608,70	Nr. 26 - 608,30	Nr. 31 - 607,30	Nr. 36 - 607,30	Nr. 41 - 607,30
Nr. 12 - 608,70	Nr. 27 - 608,30	Nr. 32 - 607,30	Nr. 37 - 607,30	Nr. 42 - 607,30
Nr. 13 - 608,70	Nr. 28 - 608,30	Nr. 33 - 607,30	Nr. 38 - 607,30	Nr. 43 - 607,30
Nr. 14 - 608,70	Nr. 29 - 608,30	Nr. 34 - 607,30	Nr. 39 - 607,30	Nr. 44 - 607,30
Nr. 15 - 608,70	Nr. 30 - 608,30	Nr. 35 - 607,30	Nr. 40 - 607,30	Nr. 45 - 607,30

Auf den Grundstücken Nr. 19, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 42 und Nr. 48 muß der Gebäudesockel durch Modellierung des Geländes kaschiert werden.

#### 4.1.4 Kniestock

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Randecke, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer, bis Unterkante Sparren.

Bei den Gebäuden des Typs E + D darf der Kniestock max. 1,20 m betragen, bei Gebäuden des Typs E + I + D max. 0,75 m.

#### 4.1.5 Die Höhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen (2 Vorliegestufen)

#### 4.2 Das Dach

4.2.1	Dachform	symmetrisches Satteldach
	Dachneigung	25° - 30°, bei Mehrfamilienhäusern 25° - 32°
	Dachdeckung	naturotete Dachplatten

4.2.2 Dachgauben sind zulässig. Bei einer Dachneigung ab 25° sind max. 2 Gauben pro Dachfläche zulässig, bei Mehrfamilienhäusern max. 3 Gauben pro Dachfläche zulässig. Sie müssen mind. 0,5 m vom Eingang entfernt sein. Größe der Dachgauben max. 1,50 pro Anbaufäche als Giebelgaube.

4.2.3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,8 m zulässig. Das Verhältnis Höhe zu Breite (H/B) soll 1,5/1,0 betragen. Lage auf gleicher Höhe in der Dachfläche, max. 2 Fenster pro Dachfläche.

4.2.4 Dachüberstände an der Traufe dürfen bei einer Dachneigung von 25° - 28° mind. 0,80 m und höchstens 1,20 m, bei einer Dachneigung von 29° - 30° mind. 0,60 m bis 1,00 m betragen. An Ortgang darf der Dachüberstand mind. 0,30 m bis höchstens 1,20 m betragen. Bei Balkonen ist ein max. Dachüberstand von 1,70 m zulässig.

4.2.5 Die Dachüberstände dürfen sich nicht in das Ortsbild einfügen.



### 4.3 Materialien

4.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur ortsübliche Außenputze wie z. B. Scheibenputz oder Rieselputz zulässig.

Für den Farbanstrich von Putzflächen sind nur weiße oder erdfarbene, gebrochene Farbtöne zulässig. Verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

Fenster, Türen und Tore sind nur in Holzausführung bzw. mit Holzfüllung zulässig.

Beim Einbau von Rolläden ist deren Farbe der Fassadenfarbe anzupassen.

Die Holzverkleidung, Holzfenster und Holztüren sind nur mit hellen Holzlasuren zu behandeln bzw. unbehandelt zu lassen.

4.3.2 Dachdeckung (siehe Punkt 4.2.1):

Für die Dachdeckung sind nur naturrote Dachpfannen aus Ziegelmaterial oder aus Beton in naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen.

### 5. Nebengebäude: Garagen und erdgeschossige Anbauten

5.1 Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebengebäude nach Art. 66 Abs. 1 BayBO (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte oder Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m<sup>3</sup>, ... mit Ausnahme von Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsständen) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Wandhöhe: max. 2,75 m; gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche

Dachform: Satteldach

Dachneigung: entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes.

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 8,0 m (= max. Grenzbebauung entsprechend Novellierung der BayBO) betragen. Putz, Farbanstrich und Dachdeckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften.

Bei Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarendende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen. Das gleiche gilt für Hauptgebäude.

5.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 6,00 m Tiefe freizuhalten. Ist ein Gehweg vorhanden, so kann der Stauraum auf 5,00 m Tiefe verringert werden.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

### 6. Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen.

- ° pro Einzelhaus (als Wohneinheit) 2 Stellplätze
- ° pro Wohnung 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtzahlen des Art. 58 der Bayerischen Bauordnung.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

### An der Straßenseite:

dürfen Einfriedungen einschließlich evtl. Sockel von der Fahrbahnoberkante aus gemessen eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten, eine Mindesthöhe von 1,0 m nicht unterschreiten und müssen vom Fahrbahnrand einen Sicherheitsabstand von mind. 0,5 m Breite aufweisen (ohne Gehweg).

Vorgeschrieben: ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun), Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Oberflächenbehandlung: Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Als Zaunsockel sind nur die Betonleistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.

### An den seitlichen u. rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

zulässig ist Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe. Zaunhöhe max. 1,20 m. Kein Sockel zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert (siehe unter Punkt 11 Grünordnung).

## 8. Geländegestaltung

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Stützwände als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht auf Grundstücksgrenzen errichtet werden.

## 9. Oberflächenentwässerung

Hofflächen incl. Zufahrten und Stauräume dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in den Oberflächenwasserkanal abzuleiten.

Sickerwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, daß das Schmutzwasser und das Regenwasser in den jeweils dafür vorgesehenen Abwasserkanal eingeleitet wird.



## 10. Werbeanlagen

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,6 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Mischfarben und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 11. Grünordnung

### 11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung *heimischer* Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Als Beispiele werden genannt:

#### Großkronige Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula verrucosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

#### Mittel- und kleinkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hambuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare

### 11.2 Private Grünflächen

11.2.1 Die privaten Grünflächen sind ebenfalls unter Verwendung *heimischer* Bäume und Sträucher anzulegen. Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Als Beispiele werden genannt:

#### Großkronige Bäume:

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

#### Mittel- und kleinkronige Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Weichselkirsche	Prunus mahaleb

- im übrigen sind alle Obstbaumarten zulässig

#### Sträucher:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

### **11.3. Schutzpflanzungen**

Die nordwestliche, nordöstliche und südliche Baugebietsgrenze ist auf den Grundstücken mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht abzupflanzen. Für die Bepflanzung kommen die unter B 11.2.1 genannten beispielhaften Bäume und Sträucher in Frage.

Die Grundstücke entlang den Böschungen mit ihrem dichten Bewuchs sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

### **11.4. Nicht zugelassene Bäume und Sträucher**

Fremdländische Arten, Trauer- und Hängeformen, Nadelgehölze, Thujen.

### **12. Mindestabstandsflächen**

Bei evtl. Befreiungen sind die Mindestabstandsflächen nach BayBO einzuhalten.