

4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

→ NUR NOCH
HILFWEIS

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 (OHNE SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN) BAUNVO
(WOHNGEBÄUDE MIT MEHR ALS 3 WOHNUNGEN SIND ZUR ERHALTUNG DER GEWÜNSCHTEN KLEINSIEDLUNGSSTRUKTUR UNZULÄSSIG)

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: HÖCHSTGRENZE II
MAX. 2 VOLLGESCHOSSE

4.2.2 GRUNDFLÄCHE: MAX. 150 M² FÜR WOHNHAUS
+ 50 M² FÜR GARAGE

**4.2.3 BAUKÖRPER-
VERHÄLTNISS:**

DAS VERHÄLTNISS LÄNGE : BREITE DER WOHNGEBÄUDE MUSS
MINDESTENS 1,2 : 1 BETRAGEN.

4.2.4 WANDHÖHE:

MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE:
VON WOHNGEBÄUDEN MAX 6,50 M
ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER GEPLANTEN
GELÄNDEOBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER
AUßENWAND MIT DER DACHHAUT.

VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN:
MAX. 3,00 M ÜBER GEPLANTEN GELÄNDE BZW. STRAßENNIVEAU

4.3 BAUWEISE

- 4.3.1 ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 ABS. 4 UND 5 DER BAYBO SIND – SOWEIT IM
BEBAUUNGSPLAN NICHT AUSDRÜCKLICH ANDERS GEREGLT - AUF DEN BEBAUUNGS-
PLAN ANZUWENDEN

4.4 MINDESTGRÖßE DER GRUNDSTÜCKE

- 4.4.1 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIND. 550 M²

4.5 FIRSTRICHTUNG

DIE FIRSTRICHTUNG DES WOHNSHAUSES MUSS PARALLEL ZUR LÄNGSACHSE DER GEBÄUDE
VERLAUFEN.

4.6 BAUGESTALTUNG**4.6.1 HAUPTGEBÄUDE**

- 4.6.1.1 DACHFORM: SATTELDACH
- 4.6.1.2 DACHNEIGUNG: 28 ° BIS 33 ° (ALTGRAD)
- 4.6.1.3 DACHDECKUNG /
DACHFARBE: ROTE ZIEGEL
- 4.6.1.4 DACHGAUBEN: AB EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 30 ° (ALTGRAD) ZULÄSSIG;
VORDERANSICHTSFLÄCHE: MAX. 2,5 M²
ANORDNUNG: IM INNEREN MITTLEREN DACHDRITTEL
ABSTAND ZUEINANDER: 1,50 M
SCHLEPPGAUBEN SIND UNZULÄSSIG
- 4.6.1.5 QUERGIEBEL: BEI VERZICHT AUF DACHGAUBEN IST EIN QUERGIEBEL JE
DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER
DACHFLÄCHE. BREITE MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE.
DACHFORM UND DACHNEIGUNG ENTSPRECHEND DEM
HAUPTDACH. DIE FIRSHÖHE DES QUERGIEBELS MIND. 0,5 M
UNTERHALB DES FIRSTES DES HAUPTDACHES.

4.6.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. FLACHDACHGARAGEN SIND UNZULÄSSIG.

BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENBEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE IN HÖHE, DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG UND FIRSTRICHTUNG EINHEITLICH AUSZUFÜHREN.

DIE VORGESCHLAGENE HAUPTFIRSTRICHTUNG VERLÄUFT PARALLEL ZUM MITTELSTRICH DES ZEICHENS UNTER ZIFFER 3.1.1.5 IN GEBÄUDELÄNGSRICHTUNG

EINSEITIGE GRENZGARAGEN DÜRFEN AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN MIT EINEM ABSTAND VON 1 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN. DABEI DARF ABER EINE MITTLERE WANDHÖHE VON 3,0 M BERGSEITIG NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN (DEFINITION WANDHÖHE GEM. ZIFFER 4.2.3).

4.6.3 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE:

VOR JEDER GARAGENZUFahrt IST EIN STELLPLATZ VON MINDESTENS 5 M TIEFE AUF DEM GRUNDSTÜCK VORZUSEHEN.

STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN SIND DER STRAßENRAUMGESTALTUNG ANZUPASSEN, DÜRFEN ZUR STRAßE HIN NICHT EINGEZÄUNT NOCH ABGESPERRT WERDEN.

STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUBILDEN (Z. B.: SCHOTTERASEN, SCHOTTERDECKEN ODER PFLASTER MIT FUGEN; BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG).

PRIVATE STELLPLÄTZE, DIE AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDERGRENZEN, DÜRFEN ZUM NACHBARGRUND HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.

4.6.4 TRAFOSTATION:

- SATTELDACH
- DACHNEIGUNG: 28 ° BIS 33 ° (ALTGRAD)
- DACHDECKUNG / DACHFARBE: ROTE ZIEGEL
- WANDVERKLEIDUNG: SENKRECHTE SÄGERAUHE STÜRZERVERSCHALUNG ODER PUTZSTRUKTUR

4.6.5 GELÄNDE (AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN):

BEI DEN ZUR STRAßE TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKEN DARF ZWISCHEN STRAßE UND GEBÄUDE BIS AUF MAX. STRAßENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MEHR ALS 0,80 M HÖHENUNTERSCHIED BEZOGEN AUF DAS URGELÄNDE UNZULÄSSIG.

AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 2,0 M TIEFE KEINE GELÄNDEÄNDERUNGEN ZULÄSSIG.

4.6.6 EINFRIEDUNGEN: SETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

4.6.6.1 STRAßENSEITIG:

- ART: - LEBENDE EINFRIEDUNGEN (HECKEN) AUS STANDORTGERECHTEN EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN (HECKENPFLANZUNGEN AUS NADELGEHÖLZEN SIND UNZULÄSSIG)
- ZÄUNE MIT VORWIEGEND STEHENDEN STÄBEN IN HOLZ ODER METALL ZULÄSSIG
- HÖHE: GESAMTHÖHE MAX. 0,80 M BIS 1,20 M ÜBER OK STRASSE (DECKSCHICHT)
- SOCKEL: NICHT ZULÄSSIG

4.6.6.2 GARTENSEITIG: WIE ZIFFER 4.6.6.1 ODER MASCHENDRAHTZAUN

4.7 DULDUNGSPFLICHTEN

4.7.1 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISIONEN SIND ZU DULDEN.

4.8 HINWEISE

- 4.8.1 DIE AUF DEN PARZELLEN 5, 6, 7, 8, 9, 10 UND 11 ZU ERRICHTENDEN GEBÄUDE KÖNNEN GRUNDSÄTZLICH NUR DANN IM GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN BEHANDELT WERDEN, WENN DIE GEPRÜFTE BAUMWURFSTATIK VORGELEGT WIRD.

- 4.8.2 REGENWASSERNUTZUNG
 AUS ÖKOLOGISCHER SICHT WIRD AUF EINE MÖGLICHE VERWENDUNG DES REGENWASSERS FÜR BRAUCHWASSER IM SANITÄRBEREICH (NUR WC-SPÜLUNG) ODER FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG HINGEWIESEN.

SIEHE DECKBLATT 1
 ↳ NUR NOCH
 HINWEIS ?

5.2.3 FLÄCHE FÜR MASSIVMAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT WALDRANDENTWICKLUNG

DAS VORHANDENE REISIGNATMATERIAL IST ZU ENTFERNEN. ERHALT DER VORHANDENEN FELSGRUPPEN, ANLAGE VON STEINREGELN, STEINHAUFEN MIT STEINMATERIAL AUS DEM BAUGEBIET (FLÄCHENANTEIL 10-25%). IN WALDBEGLEITENDEM STREIFEN IST IN EINER BREITE VON 5-10 M DIE NATÜRLICHE VEGETATIONSENTWICKLUNG ZUZULASSEN. DER RESTBEREICH IST DAUERHAFT OFFENZUHALTEN.