

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

WA 1:

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittle anzusetzen.

WA 2:

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden südlichen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittle anzusetzen.

WA 3:

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

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittle anzusetzen.

Garagen sind im Gebäude zwingend zu integrieren.

WA 4 - Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss:

Sattel-, Walm-, Zeltdach, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 13,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der südlichen, straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmittle anzusetzen.

An der Südseite ist nach III Vollgeschossen ein Staffelgeschoss vorzusehen.

Tiefe der Dachterrasse mind. 2,50 m

Wandhöhe an der Südseite (Brüstungshöhe) max. zulässige Wandhöhe OK Brüstung Dachterrasse 11,00 m

Dachform und Dachneigung

WA 1, WA 2, WA 3:

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

Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°

WA 4:

Sattel-, Walm-, Zeltdach: Dachneigung: 5° - 15°

Pultdach: Dachneigung: 3° - 12°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.

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 4,00 m² je Gaube nicht überschritten werden darf.

Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen.

Der Abstand der Gauben zum Dachrand muss mind. 2,50 m 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.

2. 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 4:

Geschoßwohnungsbau mit maximal 10 WE

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.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagegebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräte-räume sind mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone gilt diese Regelung nicht.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche 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.

WA 1, WA 2 und WA 4:

Garagegebäude, 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.

Anzahl der Stellplätze: 1 Stellplätze pro Wohneinheit

Abweichend zu Art. 7 (4) Satz 2 können bei WA 4 Garagegebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume als Grenzbebauung die Gesamtnutzfläche von 50 m² überschreiten und eine Einzellänge von bis zu 25m erreichen.

Die Gesamtlänge der Außenwände an der Grundstücksgrenze darf 50 m nicht überschreiten.

WA 3:

Garagen sind zwingend im Gebäude zu integrieren. Gedeckte Stellplätze sind unzulässig

Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 1 Stellplätze pro Wohneinheit

Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe: 3,50 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:

Dachneigung: 10° - 28°

Pulldach:

Dachneigung: 5° - 18°

Flachdach

4. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Einfriedungen

Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände

Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5 m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentliche 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: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

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.

7. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.
(Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)