

## B. Bauliche Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 Abs. 1, 2 BauNVO  
Einschränkung aus städtebaulichen Gründen  
Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB



Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 1, 2 BauNVO  
nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe nach Nr. 6,  
Tankstellen nach Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach Nr. 8

### 2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3  
max. zulässige Geschoßflächenzahl: GFZ 0,6  
max zulässige Vollgeschoße: II

Wandhöhe  
Hauptgebäude:

Traufseitige Wandhöhe:  
von Wohngebäuden: max. 6,00 m,  
gemessen an der talseitigen Traufwand  
ab der geplanten Geländeoberkante bis  
zum Schnittpunkt Aussenwand / Dachhaut  
Von Garagen und Nebengebäuden: max. 3,5 m,  
traufseitig ab geplanter Gebäudeoberkante

Wandhöhe Garagen:

### 3. Bauweise offen

### 4. Gestaltung der Wohn- und Gewerbegebäude

Firstrichtung: parallel zur Gebäudelängsachse,  
ansonsten frei wählbar (sh. Begründung)

Dachform: Satteldach mit 23° - 32° Dachneigung und  
versetztes Satteldach mit 16° - 25° Dachneigung  
Als versetztes Satteldach entsprechend der Festsetzungen  
gelten gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz  
im First nicht mehr als 1,30 m beträgt.

**Dachgauben:** zulässig ab einer Dachneigung von 28°, nur im inneren mittleren Drittel der Dachfläche.  
Pro Dachfläche sind 2 Gauben zulässig.  
Der Abstand zueinander muss 2,0 m betragen.  
Grösse der Dachgauben max. 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.  
Dachform und Dachneigung der Gauben muss der Hauptdachfläche angeglichen sein.  
alternativ zulässig ist ein Quergiebel im mittleren Drittel der Dachfläche.  
Breite max. 4,0 m.  
Dachform und Dachneigung der Gaube muss der Hauptdachfläche angeglichen sein.  
Der Firstpunkt des Quergiebels muss mind. 0,5 m unter dem Firstpunkt des Hauptgiebels sein.

**Dacheindeckung:** geneigte Dächer über 20° Neigung sind mit unlasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken

geneigte Dächer unter 20° Neigung sind auch mit Gründach oder nicht reflektierenden Metalleindeckung zulässig. Als Metalleindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

**Fotovoltaikanlagen:** zulässig, soweit sie die selbe Dachneigung wie die Dachfläche des Haupthauses aufweisen.

---

## 5. Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und Einfriedungen

Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, Pergolen und Carports. Bei an der Grenzgarage zusammen gebauten Garagen sind diese unter einheitlichen, durchlaufenden Dach zusammen zu fassen und einheitlich zu gestalten.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Die Befestigung der Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

Zum öffentlichen Strassenraum sind nur senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,0 m, ohne Zaunsockel zulässig. In den rückwärtigen Bereichen und zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m ohne Zaunsockel zulässig.

6. Gelände Der Bereich zwischen Strasse und Gebäude darf bis auf das Strassenniveau aufgefüllt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,20 m zulässig. Hierbei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt in der Falllinie des Grundstücks einzureichen, welcher den Anschluss zur Strasse, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Gelände Verlauf darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen.

7. Stütz-  
Mauern Stützmauern sind als Trockenmauern oder Dergleichen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände zulässig.

8. Abstands-  
Flächen Bei der Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO anzuwenden