

4. Textliche Festsetzungen:

4.1. Art der baulichen Nutzung:



= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) und (3) Nr. 1+2
BAU NVO, für Einzelhäuser.

4.2. Maß der baulichen Nutzung:

0,3 (0,5)

= Grundflächenzahl GRZ = 0,3 als
Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl GFZ = (0,5) als
Höchstgrenze

4.3. Bauweise:

Bauweise



: offen, nur Einzelhäuser zulässig
Ausnahme: Parz. 14 + 15 als zusammengebaute Einzelhäuser.

4.4. Grundstücksgrößen:

Mindest-Grundstücksgröße: Einzelhaus 500 m²

4.5. Maximale Anzahl der Wohnungen:

Je Parzelle sind max. drei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes vorgesehen.

Ausnahme: Parz. 14 + 15 : je Haus max. 2 Wohnungen.

4.6. Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.6.1. Hauptgebäude - Wohnhäuser:

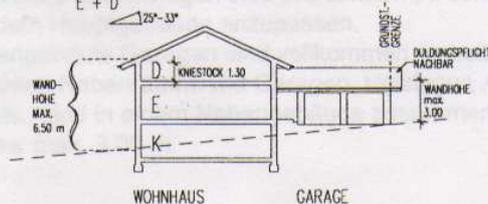
Baukörper:	Hausbreite/ Hauslänge	:	mind. 1 : 1,3
	Wandhöhen	:	talseits zur natürlichen Geländeober- kante maximal 6,50 m.
	Höhenlage	:	des Erdgeschoß darf maximal 30 cm über dem Urgelände liegen.
	Kniestock	:	
	bei II	:	kein Kniestock zulässig.
	bei E+D	:	bis maximal 1,30 m lichte Höhe in- nen (FFOK-DG bis OK-Fußpfette) zulässig. Die talseitigen Gebäude- wandhöhen sind uneingeschränkt einzuhalten.

Ausnahme zu E+D	:	bei dachoffenen, obersten Geschos- sen, Kniestock von 1,80 m innen (FFOK-OG bis OK-Fußpfette) zu- lässig, wenn an den Traufseiten die Fensteröffnungen bis zum Boden (FFOK-OG) geführt werden. Diese Ausnahme gilt nur in Verbin- dung mit der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens (keine Freistellung).
--------------------	---	--

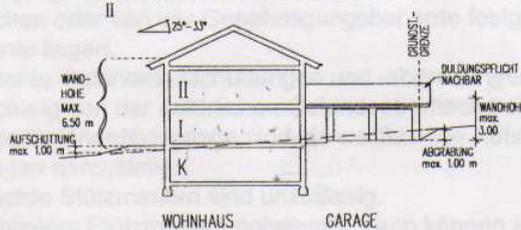
Abstandsflächen: soweit nicht im Bebauungsplan aus-
drücklich anders geregelt, sind die
Art. 6 + 7 - BAYBO anzuwenden.

Bauformen :

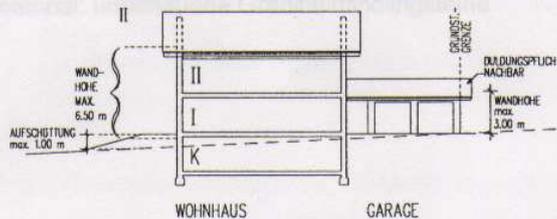
HOHENENTWICKLUNG
 WOHNHAUS - FIRST PARALLEL ZUM HANG
 E + D



HOHENENTWICKLUNG
 WOHNHAUS - FIRST PARALLEL ZUM HANG
 II



HOHENENTWICKLUNG
 WOHNHAUS - FIRST SENKRECHT ZUM HANG
 II



- Dach:**
- Satteldach : 25° - 33°
 - Dachdeckung : Falzziegel, naturrot
 - Traufenüberstand :
 - Wohnhäuser : mind. 0,80 m - max. 1,20 m
 - Garagen, Nebengeb. : max. 0,80 m
 - Ortgang :
 - Wohnhäuser : mind. 0,80 m - max. 1,20 m
 - Garagen, Nebengeb. : max. 0,80 m
 - Dachgauben : zulässig ab einer Dachneigung von 30°; Sattel- und Schleppdachgauben max. 1 Dachgaube/Dachseite; Abstand der Dachgaube vom Ortgang: mind. 3,50 m; max. Frontansichtsfläche der Dachgaube: 1,20 m²;
 - Dachflächenfenster : Dachflächenfenster bis 0,80 m² Fläche zulässig. Verhältnis B/H = 1 : 1,5 max. 2 Fenster/Dachfläche.

4.6.2. Nebengebäude:

- 4.6.2.1. Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Zusammengebaute Garagen sind vollkommen einheitlich zu gestalten.
Verschiedene Nebenräume wie Garagen, Holzlager, Abstellräume, Gartenlauben, etc., sind in einem Nebengebäude zusammenzufassen.
Wandhöhe: max. 3,00 m.

4.6.3. Höhenlage/Gelände:

Hauszugänge (FOK-EG) dürfen maximal zwei Stufen (30 cm) über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

- 4.6.3.1. Senkrechte Geländeaufschüttungen und -abgrabungen von mehr als 1,00 m Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig. Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen.

Senkrechte Stützmauern sind unzulässig.

Sind trotzdem Stützmauern notwendig, dann können abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen werden.

Steinmaterial: unbehauene Granitfeldfindlingsteine.

4.6.4. Duldungspflicht Dachüberstände bei Grenzbebauung:

Bei vorgeschriebener Grenzbebauung der Nebengebäude/Garagen hat der Nachbar den Dachüberstand zu dulden (max. 90 cm).

Diese Verpflichtung ist bei der Bauführung des Grundstückskapitel jeweils einzeln privatrechtlich zu regeln.

4.4. Duldungspflichten:

4.4.1. Zaunverbot entlang Erschließungsstraßen:

Vor den entspr. Ziff. 6.1.1. gekennzeichneten Flächen auf Privatgrundstücken, dürfen zur Straße hin keine Zäune und Einfriedungen errichtet werden.

4.4.2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf Privatgrundstücke zu dulden.

4.4.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- z.B.
- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 - Staubmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 - Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen einschließlich dem notwendigen Nutzverkehr.

4.4.4. Duldungspflicht Dachüberstände bei Grenzbebauung:

Bei vorgesehener Grenzbebauung der Nebengebäude/Garagen hat der Nachbar den Dachüberstand zu dulden (max. 80 cm).

Diese Verpflichtung ist bei der Beurkundung des Grundstückskaufes jeweils einzeln privatrechtlich zu regeln.