

4. Textliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung



= Allgemeines Wohngebiet nach § 4, Abs. (1), (2) und (3) Nr. 1 + 2 BauNVO

4.2. Maß der baulichen Nutzung

0,40



= Grundflächenzahl GRZ = 0,4 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 als Höchstgrenze

4.3. Bauweise

Bauweise



: offen, nur Einzelhäuser zulässig

4.4. Grundstücksgrößen

Mindest-Grundstücksgröße: Einzelhaus 500 m²

4.5. Maximale Anzahl der Wohnungen

Je Parzelle sind maximal drei Wohnungen (3 Wo) innerhalb eines Gebäude zulässig.

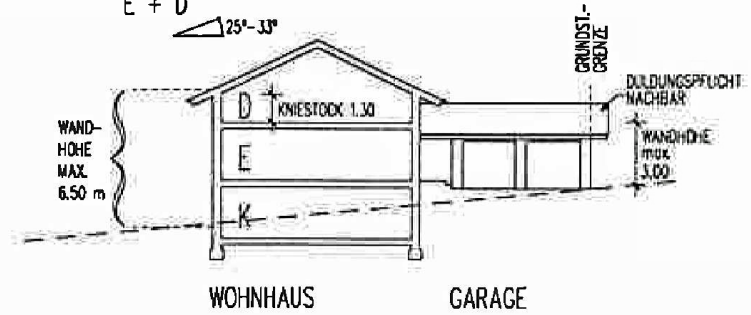
4.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.6.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser

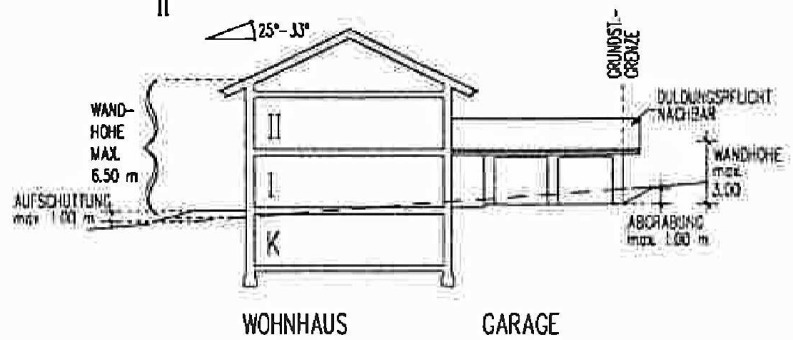
Baukörper:	Hausbreite/ Hauslänge	:	mind. 1 : 1,3
	Wandhöhen	:	talseits zur natürlichen Geländeoberkante maximal 6,50 m.
	Höhenlage	:	das Erdgeschoss darf maximal 30 cm über dem Urgelände liegen.
	Kniestock	:	
	bei II	:	kein Kniestock zulässig
	bei E+D	:	bis maximal 1,20 m licht Höhe innen (FFOK-DG bis OK Fußpfette) zulässig. Die talseitigen Gebäudewandhöhen sind uneingeschränkt einzuhalten.
	Ausnahme bei E+D	:	bei dachoffenen, obersten Geschossen, Kniestock von 1,80 m innen (FFOK-DG bis OK Fußpfette) zulässig, wenn an den Traufseiten die Fensteröffnungen bis zum Boden geführt werden. Diese Ausnahme gilt nur in Verbindung mit der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens (keine Freistellung).
	Abstandsflächen	:	soweit nicht im Bebauungsplan ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6 + 7 BayBO anzuwenden.

Bauformen :

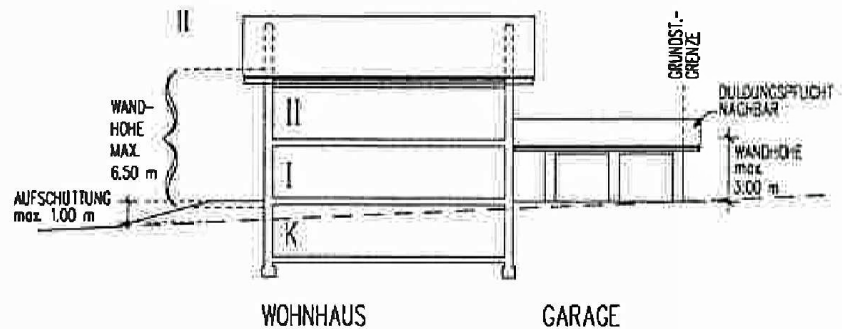
HOHENENTWICKLUNG
WOHNHAUS - FIRST PARALLEL ZUM HANG
E + D



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, Nebengebäude	:	max. 0,80 m
	Ortsgang :		
	Wohnhäuser	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m
	Garagen, Nebengebäude	:	max. 0,80 m
	Dachgauben	:	zulässig ab einer Dachneigung von 30°; Sattel - und Schleppdachgauben, max. 1 Dachgaube / Dachseite; Abstand der Dachgaube vom Ortsgang mind. 3,50 m; max. Frontansichtsfläche der Dachgaube: 1,20 m ² .
	Dachflächenfenster	:	Dachflächenfenster bis 0,80 m ² Fläche zulässig. Verhältnis B/H = 1 : 1,5; max. 2 Fenster/Dachfläche

4.6.2 Nebengebäude

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 der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

Senkrechte Geländeauschüttungen 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 Granitfindlingssteine.