

3. Festsetzungen durch Text

3.1. Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1. **WA** **Allgemeines Wohngebiet**
gemäß §4, Abs. (1) und (2) BauNVO
für Einzelhäuser

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23, Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

1 Parzellennummer

3.2. Maß der baulichen Nutzen

3.2.0. Bauweise: offen, nur Einzelhäuser zulässig

3.2.1. GRZ 0,3 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 festgelegt.

3.2.2. GFZ 0,5 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,5 als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.3. Grundstücksgrößen und Wohnungsbegrenzung:

Die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser ist 500 m²,
für Doppelhäuser pro Hälfte 450 m².

Pro Parzelle sind max. drei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes zulässig.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlage

3.3.1 Hauptgebäude:

Dach:	Satteldach	:	24 - 30 Grad
	Dachdeckung	:	Dachziegel, naturrot
	Traufenüberstand	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m
	Ortgang	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m
	Dachgauben	:	sind erst bei einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Sie sind auf das innere bzw. mittlere Drittel der Dachfläche zu beschränken. Die Ansichtsfläche der Gauben darf 2,50 m ² nicht überschreiten. Max. 2 Gauben pro Dachseite zulässig Der Abstand der Dachgauben untereinander sollte mind. 1,50 m betragen und mind. 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.
	Dachflächenfenster	:	Dachflächen bis 1,00 m ² Fläche zulässig. Verhältnis B/H = 1 : 1,3 max. 2 Fenster / Dachfläche
Baukörper:	Hausbreite/ Hauslänge	:	mind. 1 : 1,3
	Bauform	:	bei einem Höhenunterschied des natürlichen Geländes von mehr als 1,50 m auf Haustiefe ist die Bauform U+E zu Wählen (=Hanghaus). siehe Erläuterungsskizze Pkt. 5.2
	Wandhöhen	:	talseits zur natürlichen bzw. von der Kreisverwaltung festgesetzte Geländeoberkante maximal 6,50 m
	Höhenlage	:	des Erdgeschoß- bzw. Untergeschoßniveau (U+E) darf max. 30 cm über dem Urgelände liegen.
	Kniestock	:	bis max. 1,25 m lichte Höhe innen (RFOK-DG bis OK-Fußpfette) zulässig. Die talseitigen Gebäudewandhöhen sind uneingeschränkt einzuhalten.
	Sockel	:	- sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig - Sockelanstrich = Fassadenfarbton
	Balkone	:	auskragend, vorgehängt oder vorgestellte Konstruktionen.

Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Beschriftungspfosten, Beschriftungstafeln oder Schildern zu versehen.

3.3.1 **Hilfsbauten / Anbauten**

Hauptgebäude und Nebengebäude dürfen maximal zwei Stockwerke über dem Erdgeschoss ausgebaut werden. Erkeranbauten mit runden oder abgeschrägten Ecken sind unzulässig.

3.3.1.1 **Anbauten** : untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig. Vollverglaste Anbauten dürfen max. 1/6 der gesamten Außenwandfläche an Glasflächen besitzen.

3.3.1.2 **Quergiebel:** Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max. Breite 25 % der Gebäudelänge. Die Traufhöhe ist entsprechend der Traufe des Hauptbaukörpers zu wählen.

3.3.1.3 **Satellitenempfangsanlagen** : Satellitenempfangsschirme sind ebenerdig und farblich der Umgebung angepaßt zulässig.

3.3.2 **Fassaden** :

3.3.2.1 **Putze** : Scheibenputz, Rieselputz, Kratzputz

3.3.2.2 **Bekleidungen** : nur in Holz zulässig

3.3.2.3 **Farben** : Putze : weiß oder erdfarben, gebrochene Töne.

3.3.2.4 **Holz** : helle Lasuren oder unbehandelt.

3.3.2.5 **Begrünungen** : Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen sind erwünscht.

3.3.2 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.

3.3.2.1 **Traufhöhe:** max. 3,00 m

3.3.3 Zufahrten / Zugänge:

3.3.3.1 **Befestigungen:** Granitpflaster, Betonkleinpflaster und wassergebundene Oberdecken zulässig.

Die Garagenzufahrten sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

- 3.3.3.2 **Schwarzdecken** : unzulässig
- 3.3.3.3 **Hochborde** : unzulässig
- 3.3.3.4 **Einfassungen** : Graniteinzeiler

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
Pro Parzelle dürfen maximal zwei Stellflächen ausgebildet werden.

3.3.4 Höhenlage / Gelände:

Hauszugänge (FOK-EG) dürfen maximal zwei Stufen (30 cm) über den natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.
Senkrechte Geländeänderungen von mehr als 80 cm Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgibt.
Senkrechte Stützmauern sind unzulässig.

Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm herzustellen.

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 Granitfeldfindlingssteine.

3.3.5 Einfriedungen:

Holzzäune zum öffentlichen Straßenraum als senkrechter Staketen-, Holzlatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen oder hell lasiert.
Straßenseitige Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend.

Zaunhöhe: 1,00 m - 1,20 m

Sockel: unzulässig

Seitliche Einfriedung: Maschendrahtzaun, grau, mit Hinterpflanzung in Ergänzung zur vorgenannten Einfriedung zulässig

3.3.6 Oberflächenwasser:

Pro Parzelle ist eine funktionsfähige Regenrückhalteanlage mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 m³ vorzusehen. Der Überlauf ist an die vorhandenen Gräben anzuschließen.

Eine ausreichende planmäßige Entleerungsmöglichkeit ist vorzusehen (z.B. als Brauchwasserspeicher).

3.4 Duldungspflichten:

3.4.1 Zäuneverbot direkt entlang Erschließungsstraßen:

Alle Zäune entlang und parallel zu den Erschließungsstraßen müssen um 0,50 m von der Grenze zurückgesetzt werden. Die Maßnahme dient zur Schaffung eines Stauraumes für die Schneelagerung und ebenso auch als gliedernde Maßnahme.

3.4.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

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

3.4.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

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

3.4.4 Duldungspflicht Dachüberstände bei Grenzbebauung:

Bei vorgesehener Grenzbebauung der Nebengebäude / Garagen hat der Nachbar den Dachüberstand zu dulden.

Alternativ kann, abweichend von der BayBO ein Grenzabstand von 1,00 m gewählt werden. Diese Verpflichtungen sind bei der Beurkundung des Grundstückskaufes jeweils einzeln privatrechtlich zu regeln.