5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA = Grundflächenzahl GRZ= 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl GFZ= 0,6 als Höchstgrenze

5.3. BAUWEISE:

es sind nur Einzelgebäude zulässig

5.4. GRUNDSTÜCKSGRÖßEN:

Mindest-Grundstückgröße: Einzelhaus 500m²

5.5. MAXIMALE ANZAHL DER WOHNUNGEN:

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

5.6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

5.6.1. Hauptgebäude:

Für die geltenden Festsetzungen zum Deckblatt werden die wesentlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan und die geänderten Festsetzungen erfasst und aufgelistet.

Dach:

Satteldach	:	20° - 25°
Dachdeckung	:	Falzziegel, naturrot zusätzlich anthrazitfarbene Dachpfannen
Traufüberstand	:	mind. 0,80m – max. 1,20m
Ortgang	:	mind. 0,80m – max. 1,20m
Dachgauben	:	unzulässig
Dachflächenfenster	:	Dachflächenfenster bis 0,80m² Fläche zulässig. Verhältnis B/H = 1:1;5 max. 2 Fenster/Dachfläche

Baukörper:

Hausbreite/Hauslänge	:	mind. 1: 1,1
Bauform	:	E+1 (2 Vollgeschosse) oder E+D (1 Vollgeschoss + 1 ausgebautes DG)
Kniestock	:	E+1 – nur konstruktiver Kniestock bis zur max. Wandhöhe zulässig oder E+D – max. 1,30m Höhe von fertiger Oberkante Fußboden im DG bis Oberkante Fußpfette
Wandhöhen	:	E+1 – max. 6,50m oder E+D - max. 4,50 jeweils zum natürlichen Gelände
Höhenlage	:	das Erdgeschoss- bzw. Hanggeschossniveau darf maximal 30cm über dem Urgelände liegen.
Abstandsflächen	:	soweit nicht im Bebauungsplan ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6+7 – BAYBO anzuwenden.
Sockel	:	sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig Sockelanstrich = Fassadenfarbton
Balkone	:	auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktionen zulässig
Anbauten	:	untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig. Vollverglaste Anbauten dürfen max. 1/6 der gesamten Außenwandfläche an Glasfläche besitzen.
Quer- und Gegengiebel	:	je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quer- oder Gegengiebel im mittleren Gebäudedrittel mit einem Mindestabstand von 3,00 m von den Gebäudeecken der Traufseiten des Hauptgebäudes zulässig. Max. Giebelbreite = max. 1/3 der Gebäudeseitenlänge. Die Wandhöhe des Gegengiebels darf max. 60cm über der Wandhöhe des Hauptgebäudes sein. Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberseite.
Fassaden	:	Putze: Scheibenputz, Rieselputz, Kratzputz.
Bekleidungen	:	nur in Holz zulässig
Farben	:	Putze: weiß oder erdfarben, gebrochene Töne Holz: helle Lasuren oder unbehandelt.
Begrünung	:	Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletter-

pflanzen sind erwünscht

5.6.2. 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 nach Möglichkeit in einem Nebengebäude zusammenzufassen. Traufhöhe: max. 3,50m.

5.6.3. Zufahrten und Zugänge:

Befestigungen	:	Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden. Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone Pflaster, o.ä. Schwarzdecken: unzulässig Hochborde: unzulässig Einfassungen: Graniteinzeiler
Stellplätze	:	Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Pro Parzelle dürfen maximal zwei Stellflächen ausgebildet werden.

5.6.4. Höhenlage/Gelände:

Senkrechte Geländeänderungen von mehr als 50cm Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgibt.
Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm herzustellen. Notwendige Stützmauern sind als geschichtete Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
Steinmaterial: ungehauene Granitfeldfindlingssteine.

5.6.5. Einfriedungen:

Zäune müssen von der Erschließungsstraße 0,5m zurückgesetzt sein.
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 zulässig.

5.6.6. Oberflächenwasser:

Pro Parzelle ist eine funktionsfähige Regenrückhalteanlage mit einem Mindestfassungsvermögen von 5m³ vorzusehen. Das gesammelte Wasser ist zur WC-Spülung und zur Bewässerung der Außenanlagen (Versickerung, Verdunstung) zu verwenden.

5.7. DULDUNGSPFLICHTEN:

5.7.1. Duldungspflichten landwirtschaftlicher Nutzung:

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

- Geruchimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen einschließlich dem notwendigen Nutzverkehr.

5.7.2. Duldungspflichten Dachüberstande bei Grenzbebauung:

Bei vorgesehener Grenzbebauung der Nebengebäude/Garagen hat der Nachbar den Dachüberstand zu dulden.
Alternativ kann, abweichend von der BayBO ein Grenzabstand von 1,00m gewählt werden.
Diese Verpflichtungen sind bei der Beurkundung des Grundstückskaufes jeweils einzeln privatrechtlich zu regeln.