

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO	GRZ 0,4
Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO	GFZ 0,6
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO	II + U Grundsätzlich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Wenn sich aufgrund der Hangsituation im Untergeschoss ein Vollgeschoss ergibt, so ist dieses zusätzlich zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z. B. max. Wandhöhe) eingehalten werden.
Max. zulässige Grundfläche der Gebäude	160,00 m ²
Wandhöhe von Gebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden: 7,00 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

3. BAUWEISE

offen
Zulässige Hausformen:
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.

4. BAULICHE GESTALTUNG

Dachform:	Satteldach, Flachdach, Pultdach, Zeltdach, Walmdach
Dachneigung:	2° - 25°, Dachgauben sind nicht zulässig
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung

5. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,0 m keine Geländeänderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen.

6. STÜTZMAUERN

Als Trockenmauer aus Naturstein zulässig, Höhe max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände.
Betonmauern und Pflanzringe nicht zulässig.

7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

8. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

9. GRENZANBAU

Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau Profil - und Höhengleich auszuführen. Einseitige Grenzgaragen (lt. BayBo Art. 6 u. 7) dürfen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

10. BAULÄNGE

Die maximale Länge von 16,00 m gilt für Einzel- und Doppelhäuser. Angebaute Garagen und Nebengebäude werden dabei nicht berücksichtigt.

11. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Absatz 5, Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung.

12. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

13. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Lattenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben.