

4. Textliche Festsetzungen:

4.1. Art der baulichen Nutzung:



= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO, für Einzelhäuser.

4.2. Mass der baulichen Nutzung:

max. zulässige Grundfläche je überbaubare Fläche :

=	Wohnhäuser	max. 160 m ²
	<u>Garagengebäude</u>	<u>max. 60 m²</u>
	je Grundstück	max. 220 m ²

4.3. Bauweise:

Bauweise = offen, nur Einzelhäuser zulässig

4.4. Grundstücksgrößen:

Mindest-
Grundstücksgrösse = für Einzelhaus : 600 m²

4.5. Maximale Anzahl der Wohnungen:

Je Parzelle sind max. **zwei** Wohnungen innerhalb eines Gebäudes
zulässig.

4.6. Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.6.1. Hauptgebäude - Wohnhäuser:

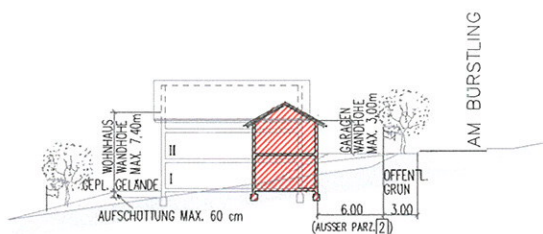
Baukörper:	Hausbreite/ Hauslänge	: mind. 1 / 1,3
	Wandhöhen	: max. zulässige, traufseitige Wandhöhen : Wohngebäude : First in West-/Ostrichtung : 7,40 m First in Nord-/Südrichtung : 7,40 m Garagen-/Nebengebäude : bergseitig : 3,00 m Als Wandhöhe gilt das Mass von der geplanten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Dachfläche aussen.
	Höhenlage	: max. Differenz geplantes Gelände vor dem talseitig sichtbaren Geschoss zum natür- lichen Gelände = max. Aufschüttungshöhe talseits : Wohngebäude : First in West-/Ostrichtung : 0,60 m First in Nord-/Südrichtung : 0,60 m
	Kniestock	: Wohngebäude: zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m von FFOK DG bis Schnittpunkt der Aus- senwandfläche mit der Dachfläche aussen Die max. Wandhöhen sind uneingeschränkt einzuhal- ten. Garagen-/Nebengebäude : unzulässig
	Abstandsflächen:	soweit nicht im Bebauungsplan ausdrück- lich anders geregelt, ist der Art. 6 , Abs. 4 und 5 - BayBO anzuwenden.
Dächer :	Satteldach	: 25° - 30°
	Dachdeckung	: Dachziegel, - steine in naturroten Farben
	Dachgauben	: zulässig bei einer Dachneigung ab 28 ° max. 1 Satteldach- und Schleppdachgau- be pro Dachseite max. Frontansichtsfläche Gaube : 2,50 m ² Abstand der Dachgaube vom Ortgang : mind. 2,50 m Abstand Dachgauben nebeneinander : mind. 2.0 m

Gegengiebel : untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

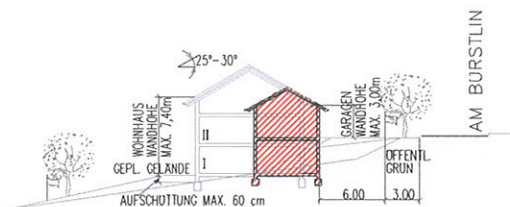
Dachflächenfenster : Dachflächenfenster bis $0,80 \text{ m}^2$ Fensterfläche und Seitenverhältnis $b/h = 1 : 1,5$ max. 2 Fenster pro Dachfläche

Systemschnitte :

Wohnhaus mit First in West- /Ostrichtung :



Wohnhaus mit First in Nord- /Südrichtung :



4.6.2. Nebengebäude:

Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

4.6.3. Höhenlage/Gelände:

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen von mehr als 0,80 m Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche zur geplanten Geländeoberfläche sind unzulässig.

Ausnahme : Geländeangleichung der Garagenanschlussflächen zum Wohnhaus.

Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Flurwände aus Betonfertigteilen sind unzulässig.

Sind trotzdem Stützmauern notwendig, dann können abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen werden.

4.6.4. Einfriedungen :

Einfriedungen entlang den Erschliessungsstrassen sind als Holzlatten- oder Hanichelzäune mit senkrecht angebrachten Latten, ohne Sockel, mit einer max. Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken sind Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m möglich.

4.6.5. Oberflächenbefestigungen :

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sollen wasser-durchlässig und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, ausgebildet werden.

Vorgeschlagene Beläge:

Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.

Schwarzdecken : nicht zulässig

Hochborde : nicht erwünscht

Einfassungen : Graniteinzeiler

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

Pro Parzelle sind maximal zwei Stellflächen auszubilden

4.7. Duldungspflichten:

4.7.1. Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Vor den, entspr. Ziff. 6.1.1. gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zur Strasse hin keine Zäune und Einfriedungen errichtet werden.

4.7.2. Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

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

4.7.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, so- wie 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 Nutzverkehraufkommen