

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH § 9 B. Bau. G.

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet § 4, Abs. 1 - 4 BauNVO.

1.1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 17, Bau NVO allg. Wohngebiet	(WA)	
Zahl der Vollgeschoße	(Z)	max. 2
Grundflächenzahl	(GRZ)	max. 0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	max. 0,81

1.2 BAUWEISE:

§ 22 Bau NVO
offen

1.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

600 qm.

1.4 FIRSTRICHTUNG

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Punkt 2.2.1 - 3

Ist bei den Garagen die Firstrichtung nicht angegeben, so kann die Traufe parallel und senkrecht zum Wohnhaus laufen.

1.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.5.1 E + UG = 2 Vollgeschoße talseits

Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß an der Talseite des Gebäudes zulässig, soweit nach Artikel 60 (1) Satz 2, Bay.BO möglich.

Das mind. Verhältnis der Gebäudelänge zur Breite soll 4 : 5 betragen.

Anbauten sind zulässig, sofern sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes unterordnen.

Dachgeschoßausbau:	unzulässig.
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	18° - 25°
Kniestock:	unzulässig
Dachgauben:	unzulässig
Traufhöhe:	an der Bergseite max. 5,50 m an der Talseite max. 6,00 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m über Gelände, auch talwärts

1.5.2 Garagen und Nebengebäude sind gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zu errichten. Sie sind in Dachneigung, Form und Dachdeckung dem Wohnhaus anzupassen.

Dachform:	Satteldach bzw. Abschleppung des Hauptgebäude-Daches.
Dachneigung:	18° - 25°
Traufhöhe:	max. 2,50 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m über Gelände

Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Form und Ausführung genau dem bereits bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

1.5.3 Dach

Eindeckung:	Flachdachpfannen dunkelbraun oder anthrazit engobiert
Garagen:	wie Hauptgebäude
Ortsgang:	mind. 0,50 m
Traufe:	mind. 0,75 m Pfettenköpfe auskragend (Überdach)

1.5.4 Außenwände

Reibe- oder Kratzputz bzw. Spritzwurf in hellen Tönen.
Holzverkleidungen mit Holzlasuren in Brauntönen zulässig.

Sockel: in Sichtbeton oder mit Sockelputz; farblich von der Fassade abgesetzt.

Balkon - und Kragplattengeländer in Holz bzw. mit Holzverkleidung in Naturtönen lasiert.

1.5.5 Einfriedungen:

Holzhanichelzaun oder Jägerzaun an der Straßenseite.
Höhe max. 1,00 m über Straßenoberkante bzw. Gehsteigoberkante.

Sockelhöhe max. 0,15 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.

Ausführung: Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Pfosten in dunklem Farbton gestrichen.

Straßenseite: lebende Hecke max. 0,80 m hoch.

Im Bereich der Stellplätze und vor den Garagen zur Straße hin sind keine Einfriedungen, Ketten, Planken oder andere feste Einrichtungen zulässig.

1.5.6 Sonstiges:

a) Stützmauern: zulässig, wo infolge Hanglage erforderlich.
Höhe max. 0,60 m über gewachsenem Boden.

b) Terrassen: zulässig, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden.

c) Bepflanzungen: Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

d) Freileitungen: sollen im rückwärtigen Teil der Grundstücke verlegt werden. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

e) Antennenanlagen: Es ist auf jedem Haus nur eine Antennenanlage zulässig.