

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. FESTSETZUNGEN NACH § 9 B B a u 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 + DG
Grundflächenzahl	(GRZ)	max. 0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	max. 0,7

### 1.2 BAUWEISE

§ 22 Bau NVO  
offen

### 1.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

500 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 verlaufen.

### 1.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 1.5.1 E + UG = 2 Vollgeschoße talseits

Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß an der Tal-  
seite des Gebäudes zulässig, soweit nach Artikel 60 ( 1 )  
Satz 2, BayBO 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

Dachgaupen: unzulässig  
Traufhöhe: an der Bergseite max. 5,50 m  
an der Talseite max. 6,00 m  
Sockelhöhe: max 0,30 m über Gelände, auch  
talseits

- 1.5.1.1 E + UG + DG = 2 Vollgeschoße talseits mit ausgebautem Dachgeschoß zu Ziffer 2.2.4  
Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß an der Talseite des Gebäudes zulässig, soweit nach Art. 60 (1) Satz 2 BayBO möglich.  
Das mind. Verhältnis der Gebäudelänge zur Breite soll 4 : 5 betragen.  
Anbauten sind zulässig, sofern sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes unterordnen.

Dachgeschoßausbau: zulässig, soweit nach Art. 61 BayBO möglich.  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 18° bis 25°  
Kniestock: max. 1,0 m  
Dachgaupen: unzulässig  
Traufhöhe: talseitig max. 6,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche, die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach dem Geländeverlauf.  
Sockelhöhe: max. 0,30 m über Gelände.

- 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

- 1.5.2.1 Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2 ‰ Gefälle auszubilden.  
Der Ortgang hat waagrecht zu verlaufen.  
Traufhöhe auf der Einfahrtsseite nicht über 2,50 m .

- 1.5.3 Dach  
Eindeckung: Flachdachpfannen dunkelbraun oder anthrazit engobiert  
Garagen: wie Hauptgebäude  
Ortgang: 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. Gehsteig-  
oberkante.  
Sockelhöhe max. 0,15 m über Straßen- bzw. Gehsteig-  
oberkante.

Ausführung: Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend.  
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne  
deckenden Farbzusatz. Pfosten in dunklem Farbton ge-  
strichen.  
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 erforder-  
lich. Höhe max 0,60 m über gewachsenem Boden.
- b) Terrassen: zulässig, wenn die Böschungen dem  
natürlichen Gelände eingefügt werden.
- c) Bepflanzung: Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen  
und zu unterhalten.
- d) Freileitungen: sollen im rückwärtigen Teil der  
Grundstücke verlegt werden. Dachständer sind, so-  
weit möglich, auf der der Straße abgewandten Dach-  
fläche zu errichten.
- e) Antennenanlagen: Es ist auf jedem Haus nur eine  
Antennenanlage zulässig.