

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.