

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1)
BauNVO¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle : 0,30

GFZ 0,6 = max. Geschossflächenzahl
je Parzelle : 0,60

II = max. 2 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig

5.3 Bauweise:

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

5.4 Abstandsflächen = die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO² sind einzuhalten

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:**5.5.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser:****Wohngebäude:**

Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten

Dachformen: -Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung
-Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
-Pulldächer 7° bis 15° Dachneigung
Bei Pulldächern First parallel zum Hang, Traufe talseitig

Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen

Dachüberstände: Satteldächer und Pulldächer:
Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m
Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m
Walmdächer:
Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m

- Kniestock:** bei zwei Vollgeschossen (II) unzulässig, nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig
bei Bebauung I + D : max. 2,70 m gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut ; Trauf- / Kniestockflächen sind zu befenstern.
oder
fensterloser Kniestock bis max. 1,20 m zulässig
- Dachgauben:** zulässig ab 28° Dachneigung
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche
- Gegengiebel :** untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen:** max. traufseitige Wandhöhe: 8,50 m

max. firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern: 9,5m
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.

- Nebengebäude:** Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
- Dachform:** geneigte Dächer
7° bis 30° Dachneigung
traufseitige Wandhöhe: max. 3,40 m
jeweils gemessen ab geplan-
tem Gelände bis Schnittpunkt Außen-
wand – Dachhautoberseite
- Aufstellplätze:** vor Garagen mind. 5,50 m tief,
ohne Einzäunung
- Einfriedungen:** Holz- und Maschendrahtzäune sind zuläs-
sig; Holzstaketen- oder Hanichelzäune
entlang den Strassenseiten, ohne Sockel,
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10
cm
Mindestabstand Holzzaun zu Erschlies-
sungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahn -
/ Gehwegrand

5.5.2 Höhenlage/Gelände:

- max. Geländeänderungen: $h = 100$ cm
- notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis $l/h = \max. 1: 2,5$ hergestellt werden,
- Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm
- senkrechte Stützmauern, Betonmauern und Natursteintrockenmauern, müssen einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von 100cm aufweisen und sind bis eine max. Höhe von 100cm zulässig
- senkrechte Stützmauern, Betonmauern und Natursteintrockenmauern im Bereich der Zufahrten dürfen direkt an der Grundstücksgrenzen errichtet werden und sind bis eine max. Höhe von 100cm zulässig

5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

Befestigungen:	Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.
Vorgeschlagene Beläge:	Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä. Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde:	nicht zulässig
Einfassungen:	Graniteinzeiler, Granitleistensteine
Stellplätze:	Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
Regenrückhaltung:	je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m ³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

5.6 Duldungspflichten:

5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Vor den Erschließungsstraßenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Mindestabstand: 3,00 m

5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

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

5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen 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 Nutzverkehrsaufkommen