3. Festsetzung durch Text

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. **WA** **Allgemeines Wohngebiet**
gemäß §4, Abs. (1) und (2) BauNVO

(1) Parzellennummer

3.2 Maß der baulichen Nutzen

3.2.1 Bauweise: offen, nur Einzelhäuser zulässig

3.2.2. GRZ 0,4 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.

3.2.3. GFZ 0,8 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Geschoßflächenzahl GFZ mit 0,8 als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.4. Grundstücksgrößen, Wohnungsbegrenzung und Abstandsflächen:

Die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser ist 500 m².

Pro Parzelle sind max. drei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes zulässig.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlage

3.3.1 **Hauptgebäude:**

Dach:	Satteldach	:	28 - 33 Grad
	Dachgeschoßausbau:		zulässig
	Dachdeckung	:	Falzziegel und Betondachpfannen naturrot
	Traufenüber-stand	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m (bei Balkonen max. 1,75 m)
	Ortgang	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m (bei Balkonen max. 1,75 m)
	Bauform	:	bei einer Neigung des natürlichen Geländes von **mehr als 1,50 m** auf Haustiefe ist die Bauform U+E zu wählen (=Hanghaus). siehe Ziffer 6.4 Seite 16
	Kniestock	:	bis max. 1,25 m lichte Höhe innen (gemessen ob OK Fertigfußboden bis OK-Fußpfette) zulässig. Die talseitigen Gebäudewandhöhen sind uneingeschränkt einzuhalten.
	Wandhöhe:		7,75 m ab dem natürlichen Gelände

	Sockel:	- sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig - Sockelanstrich = Fassadenfarbton	
	Farben :	Putze :	weiß oder erdfarben, gebrochene Töne.
		Holz :	Lasuren, gedeckte Farben oder unbehandelt.
	Begrünungen :	Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen sind erwünscht.	
	Dachgauben:	zulässig ab 28 Grad im mittleren Drittel, Ansichtsfläche 3,00 m^2, Abstand der Gauben zueinander mind. 1,50 m	

3.3.2 **Nebengebäude:**

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

Wandhöhe: 3,00 m ab natürlichem Gelände

3.3.3 **Zufahrten / Zugänge / Stellplätze:**

Befestigungen:	nur wasserdurchlässig zulässig, z.B. Granitpflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster,Betonkleinpflaster und wassergebundenen Oberdecken zulässig.
Stellplätze:	Stellplätze auf Privatgrund sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3.4 **Höhenlage / Gelände:**

Geländeänderungen von mehr als 100 cm Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgibt.

Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm herzustellen.

3.3.5 **Einfriedungen:**

Holzzäune zum öffentlichen Straßenraum als senkrechter Staketen-, Holzlatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen oder lasiert.

Zaunhöhe:	1,00 m
Sockel:	unzulässig
Seitliche Einfriedung:	Maschendrahtzaun, mit Hinterpflanzung in Ergänzung zur vorgenannten Einfriedung zulässig

3.4 Duldungspflichten:

3.4.1 **Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen**:

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