

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 4,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist der je Parzelle festgesetzte Höhenbezugspunkt anzusetzen.

Straßenbezugspunkt Parzelle 1: 630,68 m ü.NN

Straßenbezugspunkt Parzelle 2: 632,71 m ü.NN

Straßenbezugspunkt Parzelle 3: 632,38 m ü.NN

Straßenbezugspunkt Parzelle 4: 632,13 m ü.NN

Straßenbezugspunkt Parzelle 5: 631,66 m ü.NN

Straßenbezugspunkt Parzelle 6: 630,87 m ü.NN

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeldach:

Dachneigung: 18° - 32°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.

Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Dachgaube, Quergiebel

Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtsfläche 3,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

2. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garangengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig.

Garangengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräte- räume sind mit einem Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßen- begleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr 1 der BayBo einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrassen, Naturstein- bzw. Betonpflaster)

Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Anzahl der Stellplätze: 1 Stellplätze pro Wohneinheit

Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeltdach: Dachneigung: 10° - 28°

4. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Böschungen sind mit einer max. Böschungsneigung von 50% auszuführen.

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude, bzw. zwischen Straße und Nebengebäude (innerhalb Garagenzone) darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Geländeveränderungen sind außer im Bereich zwischen den Gebäuden und der Zwieselauer Straße, erst ab einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bei Geländeänderungen zu beiden Seiten einer Grundstücksgrenze ist, sofern Einvernehmen zwischen den Grundstückseigentümern besteht, eine beidseitig gleichhohe Aufschüttung/Abgrabung bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand von Böschungsmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,5 m betragen.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

5. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Gelände Verlauf darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

6. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.
(Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)