

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II

2. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

Sattel-, Walm-, Zeldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeldach:

Dachneigung: 15° - 30°

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 2,00 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit. Bei aneinander gebauten Gebäuden ist innerhalb der Gebäudezeile eine einheitliche Dachneigung zu wählen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

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

Bei einer Grenzbebauung ist das Zeldach unzulässig. Walmdächer an der Grenze sind als Sonderform mit einem auf drei Seiten geneigtes Dach auszuführen. Entlang der Grenze ist eine Giebelwand auszubilden.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche 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. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster)

Wandhöhe

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen. D.h. bei einer bereits vorhandenen Dachform ist diese zu übernehmen und in der Neigung anzugleichen.

Garagen können gem. des Art. 6 Abs. 9 Nr 1 BayBO innerhalb der Garagenzone errichtet werden.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzone nur direkt an der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeldach: Dachneigung: 15° - 30°

5. 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.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wenn der Bruttorauminhalt nicht größer als 15 m³ ist zulässig.

7. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Freistehende Stützwände sind zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

8. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 - 1,20 m. Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m. Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a.

9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min über 2 Stunden bei einem Hydrantenausgangsdruck von 2bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

10. Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser aus Bauparzellen

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über den bestehenden Kanal zur Kläranlage der Gemeinde abzuleiten.

11. Bauvorlagen

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