

2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1.1 WA

- a) Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2), BauNVO
- b) Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6
Grundflächenzahl GRZ 0,3
- c) Bauweise: OFFENE BAUWEISE

2.1.2 HAUPTGEBÄUDE

Bautypen: II maximal zwei Vollgeschosse.
I maximal ein Vollgeschoss

- a) Dach: Satteldach (SD)
Dachneigung 15° bis 33°
Die Firstrichtung ist entlang der längeren Hausseite vorgeschrieben.
Dachüberstand:
Traufe, mind. 0,05 m - max. 1,20 m
Ortgang, max. 1,20 m
bei Balkonen max. 2,00 m

Dachgauben: Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° und nur im inneren mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Sie sind als giebelständige Gauben zu errichten. Die Ansichtfläche darf 2 qm nicht überschreiten. Der seitliche Abstand benachbarter Gauben muß mindestens 1,5 m betragen.

2.1.4 UNTERGEORDNETE BAUTEILE

b) **Wandhöhe:**

b1) bei I (1 Vollgeschoss)

Max. 4,50 m Schnittpunkt Aussenwandfläche mit der Dachfläche bis geplantes Gelände talseitig.

b2) bei II (2 Vollgeschosse)

Talseitig max. 6,50 m Schnittpunkt Aussenwandfläche mit der Dachfläche bis geplantes Gelände.

c) **Farbgebung:** Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt
 Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne grelle Farbtöne sind zu vermeiden Sockelanstriche sind im gleichen Farbton wie die Fassade, bzw. Lisenen auszuführen.

2.1.3 NEBENGEBÄUDE:

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und Nebengebäude im Sinn des Art. 7 Abs. 4 BayBO nur zulässig, wenn der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Nutzung sowie die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Ausserhalb der Baugrundstücke dürfen Garagen und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Garagen dürfen auch im Hauptgebäude untergebracht werden.

Nebengebäude sind in ihrer architektonischen Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen; bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten und mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind möglichst in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Die Wand zum Nachbarn ist bis zu einem Grenzabstand von 3 m als Brandwand auszuführen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegien, Abstellräume sind möglichst in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen. Die Wand zum Nachbarn ist bis zu einem Grenzabstand von 3 m als Brandwand auszuführen.

Die Lage der Garagen wird nicht festgesetzt, sondern nur vorgeschlagen. Die Regelung der BayBO Art. 7 Abs. 4 mit Art 63 1b) ist ausreichend.

2.1.4 UNTERGEORDNETE BAUTEILE

Untergeordnete Balkone und untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen usw. sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie von den Grundstücksgrenzen mind. 2 m entfernt bleiben.

2.1.5 GELÄNDE, EINFRIEDUNG, ABFALLBESEITIGUNG

GELÄNDE:

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis Straßenniveau aufgefüllt werden. Sonstige Geländeänderungen von mehr als 100 cm Höhenunterschied sind unzulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

EINFRIEDUNG:

Zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind Einzäunungen zu vermeiden, um die öffentlichen Verkehrsräume nicht einzuengen. Bei bestehenden Maschendrahtzäunen ist eine Hinterpflanzung mit verschiedenartigen Laubsträuchern (Feldheckensträucher) empfohlen.

ABFALLBESEITIGUNG

Behälterstellplätze zum Sortieren von verschiedenem Hausmüll sollten im Wohnhaus oder Nebengebäude untergebracht werden.

2.1.6 EINSCHRÄNKUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG

Zur Einschränkung der Flächenversiegelung auf ein unumgängliches Maß sind befestigte Flächen wie Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, usw. als wasserdurchlässige Belägen auszuführen.