

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse: max. II VG

#### 3. Bauweise

offene Bauweise

#### 4. Gebäudegestaltung

##### 4.1 Hauptgebäude

##### Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe bei Wohngebäuden: 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß geplantes Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

##### Dachform:

Satteldach: 28° bis 33°

Pulldach: 12° bis 18°

##### Firstrichtung:

Der First ist parallel zur Gebäudelängsachse anzuordnen.

##### Kniestock (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette):

Fensterloser Kniestock: max. 1,20 m hoch

Die max. Höhe für befensterte Kniestöcke wird durch die zulässige Wandhöhe bestimmt.

##### Dachgauben, Quergiebel:

Es sind nur giebelständige Dachgauben zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2 m<sup>2</sup> je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 betragen.

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

## 4.2 Garagen und Nebengebäude

### Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 3,50 m

Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten. Ein profilgleicher Grenzanbau wird festgesetzt. Die Dachfläche muss bei Grenzgaragen, ohne Zwischenraum, als ganzheitliche, zusammenhängende Dachfläche erscheinen.

## 5. Zufahrten/Stellplätze

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen, nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig. Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zufügen.

Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Der Straßenbegleitstreifen darf für die Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Jedoch sind bei der Lage der Zufahrten die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume zu berücksichtigen, da diese dadurch nicht beeinträchtigt werden dürfen.

## 6. Gelände

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig.

## 7. Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 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.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind, soweit nicht anders geregelt, nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO anzuwenden.