

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

### 0.1 BAUWEISE

0.1.1 offen

### 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 750 M<sup>2</sup>

### 0.3 FIRSTRICHTUNG

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1.1. - 2.3

## FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BayBO (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

### 0.4 GEBÄUDE

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1.1. - 2.1.3.

Dachform: Satteldach 20 - 25°

Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder naturrot

Dachgaupen: unzulässig

Kniestock: unzulässig

Sockelhöhe: talseitig nicht über 0,4 m

Ortgang: Überstand mind. 0,90 m

Traufe: Überstand mind. 0,90 m

Traufhöhe II, I + U : talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden.  
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den  
Geländeverhältnissen.

### 0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung des Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5.2 Auf den Mindestabstand kann verzichtet werden, wenn der Bau der Garage in unzumutbarer Weise erschwert würde. Der Torabstand der Garage zur Gehweghinterkante muß jedoch mind. 1,50 m betragen. Es muß dann jedoch ein Stellplatz neben der Garage (längs oder quer zur Straße) geschaffen werden (nicht eingezäunt).
- 0.5.3 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 0.5.4 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung und Materialwahl dem Hauptgebäude anzupassen (Pultdächer sind nicht zulässig). Flachdächer sind nur auf den Parzellen 10 - 12 und 14 zulässig. Die Dächer der in den Hang gebauten Garagen sollten ein bepflanzbares Flachdach oder ein Terrassendach erhalten.
- 0.5.5 Flachdächer sind ohne Überstand und mit max. 2 % Gefälle auszubilden. Der Ortgang verläuft waagrecht.
- 0.5.6 Traufhöhe bergseitig max. 2,50 m, desgl. an der Einfahrtsselte Traufhöhe talseitig max. 6,00 m über gewachsenem Boden.
- 0.5.7 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung müssen einheitlich ausgebildet werden.

## 0.6 EINFRIEDUNGEN

- 0.6.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1 + 2.2 + 2.3

Art:	Holzlatte - Hanichelzaun oder Stützmauer mit Heckenhinterpflanzung straßenseitig.
Höhe:	Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Ausführung:	Oberflächenbehandlung Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder glattem Beton.
Stützmauern:	Stützmauern sind nur soweit zulässig, als sie aufgrund der Straßenplanung erforderlich werden. Grundsätzlich sind ausgezogene, begrünte Böschungen Stützmauern vorzuziehen. Stützmauern können in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,00 m und 0,30 m aufgesetztem Zaun errichtet werden.
Vorgärten:	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Es ist je Grundstück mind. 1 großkroniger Laubbaum (heimische Art wie Eiche, Buche, Winterlinde usw.) zu pflanzen und zu erhalten.