

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ = 0,4

Maximal zulässige Geschossflächenzahl: GFZ = 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II VG

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Hauptgebäude:

First parallel zur Längsachse des Gebäudes

3.1.1 Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe 7,00 m

Max. Firsthöhe 7,50 m ab geplantem Gelände

Die Wandhöhe wird gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

3.1.2 Dach:

Satteldach 23 – 32°

Walmdach bzw. Zeltdach 20 – 28°

Pultdach 8 – 12°

Dachdeckung Gedeckte Erdtöne, naturrot bis Grautöne

Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung.

Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Maximale Ansichtsfläche: 2,5 m²

Seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m

Abstand der Dachgauben zum Dachrand mind. 1,50 m

Die Deckung der Gauben ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Die Breite des Quergiebels darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Sie sind im mittleren Gebäudedrittel anzuordnen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

Firstrichtung:

First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen

3.1.3 Baukörper:

Kniestock (gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette):

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die max. Höhe für befensterte Kniestöcke wird durch die zulässige Wandhöhe bestimmt.

Der Kniestock wird gemessen ab OK Fertigfußboden bis UK sichtbare Dachschräge.

3.2 Garagen und Nebengebäude:

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Traufhöhe max. 3,50 m ab geplantem Gelände

Kniestock unzulässig

Doppelgaragen und zusammengebaute Garagen sind mit einer einheitlichen Dachform mit durchgehenden Dachflächen- und Kanten zu errichten.

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nur bis max. 75 m³ zulässig.

3.3 Private Verkehrsflächen:

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20-30%igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, o.ä.)

Zugänge sind auf 1,50 m Breite zu beschränken.

Garagenzufahrten sind auf die Breite der jeweiligen Garage zu beschränken

Direkt nebeneinanderliegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zu fügen.

3.4 Einfriedungen:

Zulässig sind

-Holzzäune ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,20 m

-Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung max. 1,20 m

-Stützmauern sind nur soweit zulässig, als sie aufgrund der Straßenplanung erforderlich sind; Stützmauern können dann bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden

3.5 Gelände:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Mind. Böschungswinkel 1/1,5

Geländeänderungen müssen einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen.

3.6 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gelten nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.