

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Durch Tiefgaragen/ unterirdische Garagen darf im WA 3 und WA 4 die GRZ auf bis zu 0,8 überschritten werden.

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe

WA 1:

Sattel-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 9,00 m

Pultdach: max. zulässige Wandhöhe am First 11,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. am First.

WA 2:

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

Pultdach: max. zulässige Wandhöhe am First 8,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. am First.

WA 3 - Geschosswohnungsbau:

Sattel-, Walm-, oder Flachdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe: 13,00 m

Für technischen Aufbauten ist die Überschreitung der Wandhöhe bis zu einer Grundfläche von 5 m² um 1,00 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

An der Westseite ist nach III Vollgeschossen ein Staffelgeschoss vorzusehen.

Rücksprung mind. 2,50 m

max. Wandhöhe nach III Vollgeschossen: 10,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der OK Attika bzw. OK Brüstung.

WA 4 - Geschosswohnungsbau:

Sattel-, Walm-, oder Flachdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 13,00 m

Für technischen Aufbauten ist die Überschreitung der Wandhöhe bis zu einer Grundfläche von 5 m² um 1,00 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

An der Süd- und Westseite sind nach III Vollgeschossen auf 50 % der jeweiligen Gebäudelängen Rücksprünge in einer Tiefe von mind. 2,0 m zur Gliederung der Fassade vorzusehen.

max. Wandhöhe nach III Vollgeschossen: 10,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der OK Attika bzw. OK Brüstung.

Dachform/-neigung

Sattel-, Walmdach:

Dachneigung: 15° - 32°

Pultdach /versetzte Pultdächer:

Dachneigung: 5° bis 12°

Flachdach:

Dachneigung: bis 5°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.
Bei Pultdächern (keine versetzten Pultdächer) ist die Traufe talseits anzuordnen.
Der Versatz von Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.

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 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen.

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

Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

WA 1 und WA 2:

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA 3: je Geschosswohnungsbau sind max. 8 WE zulässig

WA 4: je Geschosswohnungsbau sind max. 13 WE zulässig

Untergeordnete Hausanbauten

wie Balkone, 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.

4. Abstandsflächen:

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO findet keine Anwendung.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo, werden die Mindestabstände der Abstandsflächen durch die Baufenster geregelt.

WA 1:

Aufenthaltsräume sind zur natürlichen Belichtung und Belüftung mit Fenstern auf Süd-West bzw. Nord-Ost Seite zu versehen.

5. Garagen und Nebenanlagen

WA 1:

Garagen sind zwingend in die Hauptgebäude zu integrieren.

Gedeckte Stellplätze, Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind innerhalb der Baugrenze bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus
2 Stellplätze pro Doppelhaushälfte

WA 2:

Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus
2 Stellplätze pro Doppelhaushälfte

WA 3 und WA 4:

Garagen sind zwingend in die Hauptgebäude zu integrieren.
Gedeckte bzw. offene Stellplätze, Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind innerhalb der Baugrenze bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 1 Stellplatz pro Wohneinheit

Allgemein gültig:

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachneigung: Sattel-, Walmdach: 10° - 28°
Flachdach: bis 5°

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.

weiter zu Punkt 5:

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). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

6. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,50 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Grenzgebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden.

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7. Bauvorlagen

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