III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,35 Zahl der zulässigen Vollgeschosse: max. II VG

2. Gebäudegestaltung

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°

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 m² 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.

2. Bauweise, Baugrenzen
Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Untergeordnete Hausanbauten
wie 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.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig.

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen.
Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.
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, Natursteinbzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich.
Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zufügen.

Wandhöhe:	max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m	
Dachneigung:	Satteldach:	10° - 28°

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

4. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 0,80 m und in einem Abstand von bis zu 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig.
Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden.
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 25° auszuführen.
Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Böschungswände bis zu einer Höhe von 0,80 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

5. Bauvorlagen

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