

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl:
GRZ 0,4

2. Gebäudegestaltung

Wandhöhe:

Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe ist entsprechend den Planeintragungen festgesetzt.

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

Dachform:

symmetrisches Satteldach: bis max. 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:

unzulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Reihenhäuser sind bis zu 3 Einheiten zulässig.

Bei Reihenhäusern sind 2 Wohneinheiten pro Reihenhauseinheit 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.

4. Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit bis zu 50 m² Wohnfläche muss ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Je Wohneinheit ab 50 m² Wohnfläche müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Aufstellfläche vor der Garage darf als Stellplatz angerechnet werden.

Garagengebäude, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Garagen 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-, 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. 7 Nr 1 der BayBo einhalten. Abweichend hierzu ist eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m zulässig.

Bei Zusammengebaute Garagen z.B. Grenzgaragen müssen die Dachflächen in gleicher Neigung ausgeführt werden. Es ist die gleiche Dachdeckung zu verwenden. Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m
(bei Grenzgaragen eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m)

Dachneigung: Satteldach: 16°, Pultdach: 12°, Flachdach: 0° bis 5°

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

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. 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.

5. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,50 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 35° auszuführen.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen begrünt werden.

Im Bereich zwischen Straße und Garageneinfahrt sowie Hauseingang darf das Gelände auf Straßenniveau angepasst werden.

6. 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.