

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundfläche je überbaubare Fläche 150 m².
Bei Grundstücksgrößen von >600 m² ist eine überbaubare Fläche von
180 m² zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: II

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptgebäude

Baukörper

- Verhältnis Hauslänge/Hausbreite mind. 1,3 : 1,0

First parallel zur Längsseite des Hauses

max. zulässige Wandhöhe 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Materialverwendung/Farbgebung

Fassade: Putz- oder Holzfassaden, Verkleidungen sind nur in Holz zulässig

Putzflächen: helle natürliche Farbtöne.

Holzfassaden: helle Lasuren oder Holz unbehandelt

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gelten, soweit nicht anders geregelt,
nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO

3.3.2 Dach

Dachform

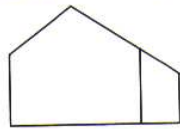
Satteldach mit durchgehender Trauf- u. Firstlinie

Dachneigung: 24° – 30°

max. Firsthöhe: 7,60 m

Dacheindeckung: Ziegel- oder Betonsteindeckung, naturrot

Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen, ist nicht zulässig.



abschleppen nicht zulässig

Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig. Die max. Höhe für befensterte Kniestöcke wird durch die zulässige Wandhöhe, siehe Punkt 3.3.1, 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 m 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.

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. Erker sind unzulässig.

3.3.3 Garagen- und Nebengebäude

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel- oder Pultdach auszuführen.

Dachneigung 18° – 30°.

Dachdeckung: Blech oder Ziegel- bzw. Betonpfanneneindeckung naturrot

max. zulässige Wandhöhe 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Garagen die den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen, können an den festgesetzten Garagenstandorten auch in Abständen von 1,00 m bis 1,50 von den Nachbargrenzen errichtet werden.

3.3.4 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.

Der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf keine Toranlage oder Einfriedung erhalten.

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

3.3.5 Einfriedung

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 – 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune

freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a.

3.3.6 Gelände

Geländeänderungen bis max. 80 cm Höhenunterschied sind zulässig.

3.3.7 Stellplätze

Private Stellplätze

Für die Hauptwohnung sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für jede weitere Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.

3.3.8 Bauvorlagen

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