

3. Festsetzung durch Text

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß §4, Abs. (1) und (2) BauNVO

3.2. Maß der baulichen Nutzen

- 3.2.1. Bauweise: offen, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2.2. GRZ 0,3
- 3.2.3. GFZ GRZ x Zahl der Vollgeschosse (z.B. 0,3 x III = 0,9)
- 3.2.4. Abstandsflächen: Die Mindestabstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlage

3.3.1 Hauptgebäude:

- | | | | |
|-------|------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dach: | Satteldach | : | 28 - 33 Grad |
| | Dachdeckung | : | Falzziegel und Betondachpfannen naturrot |
| | Traufenüberstand | : | mind. 0,80 m - max. 1,20 m
(bei Balkonen max. 1,75 m) |
| | Ortgang | : | mind. 0,80 m - max. 1,20 m
(bei Balkonen max. 1,75 m) |
| | Dachgauben | : | Es sind max. drei Dachgauben in einer Dachfläche zulässig. Der Abstand der Dachgauben untereinander sollte mindestens 1,50 m betragen und mind. 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Die Ansichtsfläche der Gauben darf max. 1,50 m ² betragen.
Dachgauben ab 30 Grad Dachneigung zulässig. |
| | Kniestock | : | zulässig bei Ziff. 4.1.4 und 4.1.5;
1,25 m lichte Höhe innen (OK-FFB bis OK-Fußpfette) ist einzuhalten |
| | Sockel | : | - sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig
- Sockelanstrich = Fassadenfarbton |

3.3.2 Nebengebäude:

Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Garagen sind vollkommen einheitlich zu gestalten.

3.3.3 Zufahrten / Zugänge / Stellplätze:

Befestigungen: Garagenzufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

3.3.4 Höhenlage / Gelände:

Hauszugänge (FOK-EG) dürfen maximal zwei Stufen (30 cm) über den natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

Geländeänderungen von mehr als 100 cm Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig.

3.3.5 Einfriedungen:

Holzzäune zum öffentlichen Straßenraum als senkrechter Staketen-, Holzlatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen oder hell lasiert.
Straßenseitige Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend.

Zaunhöhe: 1,00 m

Sockel: unzulässig

Seitliche Einfriedung: Maschendrahtzaun, grau, mit Hinterpflanzung in Ergänzung zur vorgenannten Einfriedung zulässig

Einfriedungsverbot für die Parzellen 6, 7, 8, 9 und 10 an der Straßenseite;
Gestaltung von offenen Vorgärten.