

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

3.1 BAUWEISE

3.1.1 offen nach § 22 Abs.2 BauNVO

3.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

3.2.1 470 m² bei Einzelhausgrundstücken

3.3 FIRSTRICHTUNG

3.3.1 Firstrichtung: Parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter planliche Festsetzungen 4.6.1 und 4.6.2

Festsetzung nach Art. 98 Abs. 3 BayBO

3.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN

3.4.1 Hauptgebäude:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25 - 30°

Dachdeckung: Pfannen, naturrot

Dachgauben: zulässig bei 30° Dachneigung, max. 2 Dachgauben je Dachfläche im mittleren Dachdrittel. Max. 1,50 qm Ansichtsfläche je Dachgaube. Der Abstand der Dachgauben zueinander sollte mindestens 1,50 m betragen.

Kniestock: nur zulässig bei E+DG; Höhe: max. 1,50 m von OK Decke bis OK Pfette.

3.4.6 Sockelhöhe: max. 50 cm

3.4.7 Ortgangüberstand: mind. 60 cm, max. 1,20 m (bei Balkonen max. 2,20 m)

Traufüberstand: mind. 60 cm, max. 1,20 m (bei Balkonen max. 2,20 m)

Traufhöhe: max. 7,00 m, ab natürlichem Gelände talseits

- 4.0 Fassade: Weiß oder satte Erdfarben.
- 3.4.2 Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind in Form und Deckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Traufhöhe im Zufahrtsbereich max. über Straßenoberkante = 2,75 m.
- 4.1
- 4.1.1 Der Nachbauende hat sich am Bestand zu orientieren (an Grenze unmittelbar und in gleicher Weise anzupassen).
- 4.1.2
- 3.4.3 Einfriedungen: Einfriedungen sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zum öffentlichen Straßenraum nur Holzlattenzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichlz.) Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante. Zaunhöhe höchstens 1,00 m über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante. Gartenmauern und Stützmauern sind unzulässig.
- 3.4.4 Außenanlagen: Mindestens soll pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.
- 3.4.5 Zufahrten: Nur wasserdurchlässige Decken zulässig. Hochborde für Einfassungen unzulässig. Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, diese sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen; auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Garagenzufahrten sind auf die Breite der Garagen zu beschränken. Die Flächen zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche dürfen keine Toranlage erhalten und weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen eingegrenzt werden. Im Bereich der Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen ist ein ca. 0,5 m breiter Grünstreifen anzulegen. Eine Einfriedung ist auch hier nicht zulässig. Die Garagenzufahrten der Parzellen 3 + 4 sowie 9 + 10 sind mit dem Material des Straßenbelages herzustellen; die Zufahrten sind höhen- gleich aneinanderzufügen.
- 3.4.6 Die gesetzlichen Abstandsflächen Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.
- 3.4.7 Geländeanschüttungen und Geländeabgrabungen sind bis zu max. 0,60 m ab natürlichen Gelände zulässig, wenn dadurch die natürliche Gefällrichtung nicht verändert wird.