

### 3. Festsetzung durch Text

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.1 

WA
----

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

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzen

- 3.2.1 Bauweise g, geschlossen, Altenheim ✓
- 3.2.2 GRZ 0,4 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.
- 3.2.3\* GFZ 1,2 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Geschoßflächenzahl GFZ mit 1,2 als Höchstgrenze festgelegt.
- 3.2.4 Die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind auf den Bebauungsplan anzuwenden.

#### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlage

##### 3.3.1 Hauptgebäude

Dach:	Pult-Satteldach und Zeltdach	
Dachneigung:	10 – 15 Grad	
Dachgeschoßausbau:	zulässig	
Dachdeckung:	Blechdach, Kupfer oder Titan	
Kniestock:	unzulässig	
Traufhöhe:	bei E	5,50 m
	bei E+1	7,00 m
	bei E+4	18,00 m
	bei E+5	max. 21,00 m

##### 3.3.2 Nebengebäude

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

Traufhöhe: 3,00 m ab natürlichem Gelände

### 3.3.3 Zufahrten / Zugänge / Stellplätze

#### Befestigungen und Stellplätze

nur wasserdurchlässig zulässig

z.B. Granitpflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Betonpflaster  
und wassergebundene Oberdecken zulässig

### 3.3.4 Höhenlage / Gelände:

Geländeänderungen von mehr als 50 cm Abweichung von der natürlichen  
Geländeoberfläche sind unzulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderen  
Festsetzungen vorgibt.

Notwendige Geländeübergänge sind als weitläufige Aufschüttungen bzw.  
Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von 50 cm herzustellen.

### 3.3.5 Einfriedungen:

Straße: keine Einfriedung

seitliche Einfriedung: Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,00 m