

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

WA I und WA III:

max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II

WA II:

max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

2. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

WA I, max. zulässige Wandhöhe an der Traufe:

Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach:

Bei bergseits an die Parzelle angrenzender Erschließungsstraße: max. 6,00 m über Bezugspunkt
Bei talseits an die Parzelle angrenzender Erschließungsstraße: max. 7,80 m über Bezugspunkt

Wandhöhe Pultdachfirst:

Bei bergseits an die Parzelle angrenzender Erschließungsstraße: max. 7,10 m über Bezugspunkt
Bei talseits an die Parzelle angrenzender Erschließungsstraße: max. 8,90 m über Bezugspunkt

Bezugspunkte:

UK Bezugspunkt: Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird. Maßgebend ist dabei die talseits oder bergseits angrenzende Straße.

OK Bezugspunkt: Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut

WA II, max. zulässige Wandhöhe an der Traufe:

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach: 9,20 m über Bezugspunkt

Bezugspunkte:

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

Bei Parzelle 41 kommt als zusätzliche Einschränkung hinzu, dass die straßenseitige Wandhöhe 6,50 m gegenüber der westlichen Erschließungsstraße nicht überschritten werden darf.

Bei einer zur Begehbarkeit des Flachdaches nötigen Dachumwehrung darf die zulässige Wandhöhe um max. 0,75 m erhöht werden.

Ebenfalls zur Begehbarkeit sind untergeordnete Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,75 m zulässig. Die Lage des Aufbaus ist von der Außenwand um mind. 3,0 m zurückgesetzt anzuordnen.

Aufgrund des starken Gefälles in West - Ost - Richtung wird bei Gebäuden, die eine Gesamtlänge von 20 m überschreiten, eine Höhenstaffelung zwingend vorgeschrieben.

D.h. nach spätestens 20 m ist ein Höhengsprung innerhalb des Gebäude um eine Geschoßhöhe vorzusehen.

Die bergseitig festgesetzte Wandhöhe zum geplanten Gelände wird dabei neu angesetzt. (Siehe Systemschnitt)

WA III, max. zulässige Wandhöhe an der Traufe:

Sattel-, Walm-, Zelddach:

Bei bergseits an die Parzelle angrenzender Erschließungsstraße: max. 6,00 m über Bezugspunkt

Bei talseits an die Parzelle angrenzender Erschließungsstraße: max. 7,80 m über Bezugspunkt

Bezugspunkte:

UK Bezugspunkt:

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

Maßgebend ist dabei die talseits oder bergseits angrenzende Straße.

Parzelle 40 und 39:

Bezugshöhe ist die Höhe, der anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus. Gemessen wird dabei an der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt.

Parzelle 40 bezieht sich dabei auf bergseits angrenzende Erschließungsstraße
Parzelle 39 auf talseits angrenzende Erschließungsstraße.

OK Bezugspunkt:

Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut

Dachform und Dachneigung

WA I:

Sattel-, Walm-, Zelddach:

Dachneigung: 15° - 24°

Pulldach:

Dachneigung: 6° - 12°

Bei Pulldächern sind gegeneinander geneigte, höhenversetzte Dachflächen zulässig.

WA II:

Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach:

Dachneigung: 15° - 24°

WA III:

Sattel-, Walm-, Zelddach:

Dachneigung: 15° - 24°

Firstrichtung

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Bei Pulldächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.

Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Dachgauben

unzulässig

Untergeordnete Anbauten

Untergeordnete Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

In eingeschossiger Bauweise und mit einer max. Grundfläche von 10 m² dürfen untergeordnete Anbauten die Baugrenzen auch überschreiten. Die Abstandsflächen müssen dabei auf dem Grundstück selbst liegen und dürfen sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken.

Abweichend dazu darf Art. 6 (8) angewandt werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

WA I und WA III:

Bei Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA II:

Bei Einzelhäusern und Reihenhäusern sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen, gem. Art. 6 Abs. 9

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

Die Dachneigung des Pultdaches ist der Hangneigung folgend auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Betonpflaster)

WA I, WA II und WA III:

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzone nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zeldach:

Pultdach:

Dachneigung: 15° - 24°

Dachneigung: 6° - 12°

6. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Freistehende Stützwände sind zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

6. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune 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.

7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Zudem ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind, soweit nicht anders geregelt, nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO anzuwenden. In WA II ist Art. 6 Abs. 7 anzuwenden.