

# Textliche Festsetzungen

## Festsetzungen nach § 9 BBauG

### 0.1 Bauweise

0.11 bei freistehenden Einzelhäusern: offen

### 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 bei Einzelhausgrundstücken 550 qm

### 0.3 Firstrichtung

0.31 die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1  
Ausgenommen Ziff. 2.2 bis 2.5 als Flachdach

## Festsetzungen nach Art. 107 Bay80

(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

### 0.4 Gebäude

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Dachform : Satteldach 25 - 30°

Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun

Dachgaupen : unzulässig

Kniestock : unzulässig

Sockelhöhe : nicht über 0,50 m

Dachüberstand: Ortgang: mind. 0,15 nicht über 1,00

Traufe : mind. 0,40 nicht über 0,80

Traufhöhe : talseitig nicht über 6,50 m ab OK gewachsenen Boden.  
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.

0.42 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5

Dachform : Flachdach; Dachaufbau unzulässig

Dachdeckung: Kiespreßdach o.ä.

Sockelhöhe : Max. 0,50 m

Dachüberstand: Ortgang: }  
Traufe : } waagrecht ohne Überstand

Traufhöhe : für Ziff. 2.2 darf die Traufhöhe talseitig gemessen ab OK gewachsenem Boden  
6,50 m nicht übersteigen

für Ziff. 2.3 und 2.4 darf die Traufhöhe gemessen ab OK gewachsenem Boden  
12,50 m nicht übersteigen

für Ziff. 2.5 darf die Traufhöhe gemessen ab OK gewachsenem Boden 25,00 m  
nicht übersteigen

### 0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.51 Traufhöhe an der Einfahrtseite nicht über 2,50 m, Kellergaragen sind unzulässig

0.52 Eingeschoßige Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und max. 2% Gefälle auszubilden. Der Ortgang verläuft waagrecht. Traufhöhe auf der Einfahrtseite nicht über 2,50 m.

0.53 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.

#### 0.6 Einfriedungen

0.61 Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

- Art : an Straßenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
- Höhe : Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m
- Ausführung : Holzlatten-, Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 0,25 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder glattem Beton.
- Maschendrahtzaun: Verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder I-Eisen-Profilen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
- Stützmauern: Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,50 m nicht überschreiten.

0.62 Einfriedungen sind bei Gebäuden nach Ziffer 2.3, 2.4 und 2.5 unzulässig.