

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: WA 1, WA2, WA3: GRZ 0,35
WA 4, WA5: GRZ 0,40

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe:

WA 1/3:

II: max. zulässige Wandhöhe talseitig an der Traufe 6,50m ab natürlichem Gelände

WA 2:

II + U: max. zulässige Wandhöhe talseitig an der Traufe 9,50m ab natürlichem Gelände

WA 4:

III: max. zulässige Wandhöhe talseitig an der Traufe 9,50m ab natürlichem Gelände

WA 5:

IV: max. zulässige Wandhöhe talseitig an der Traufe 12,50m ab natürlichem Gelände

max. zulässige Wandhöhe bergseits an der Traufe 9,50 m ab natürlichem Gelände

An der Süd-, Ost und Westseite ist nach III Vollgeschossen ein Staffelgeschoss vorzusehen.

Rücksprung mind. 2,50 m

max. Wandhöhe nach III Vollgeschossen: 10,00 m, talseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der

OK Attika bzw. OK Brüstung.

Dachform/-neigung:

Sattel- oder Walmdach: 18° bis 38°

Flachdach

Pulldächer: 5° bis 17°

Die Firstrichtung bei Pulldächern ist grundsätzlich parallel zum Hang laufend.

Dachdeckung:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

Firstrichtung:

Der First ist parallel zur Gebäudelängsachse anzuordnen.

Dachgauben, Quergiebel:

Dachgauben sind auf Dächern mit mind. 33° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,50 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Es sind je Dachfläche 2 Gauben zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

WA1, 3, 4: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

WA2: Es sind Einzelhäuser zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA4: 5 Wo: max. 5 Wohneinheiten je Gebäude

WA5: 10 Wo: max. 10 Wohneinheiten je Gebäude

14 Wo: max. 14 Wohneinheiten je Gebäude

Untergeordnete Hausanbauten,

wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Balkone etc. sind bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Länge von max. 2/3 der dazugehörigen Wandlänge auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind verfahrensfreie Bauvorhaben

gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a) BayBO einmalig zulässig.

4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports zulässig.

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind 2 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnung - jeweils ein weiterer Stellplatz.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bzw. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen.

4.1 Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe für Grenzgaragen/ Carports, sowie grenznahe Garagen /Carports

(Abstand bis zu 1,5 m) einschließlich deren Nebenräume:

WA 1, WA 3, WA 4, WA 5: im Mittel 3,50 m

WA 2: bergseits 3,50 m / talseits 4,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK nat. Gelände bis zum Schnittpunkt der talseitigen bzw. bergseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die Mitte der Zufahrt anzusetzen.

max. zulässige Wandhöhe für sonstige Nebengebäude und Garagen:

WA 1/ 2/ 3/ 4/5: im Mittel 3,50 m

Als Wandhöhe gilt von OK nat. Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

max. zulässige Wandhöhe für zweigeschossige Garagen/Carports:

WA 1/ 3/ 4/ 5: unzulässig

WA 2: bergseits 4,50 m / talseits 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK nat. Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

Das Untergeschoss das lediglich als Nebenraum genutzt werden.

4.2 Dach

Dachform/-neigung: Sattel-/Walmdach: 10° - 38°
Pultdach: 5° bis 17°
Flachdach: 0° bis 5°

Dachdeckung:

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen. Flachdächer sind bekieset oder begrünt auszuführen. Bei Metalleindeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

5. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m und in einem Abstand von bis zu 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen. Böschungswände bis zu einer

6. Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze)

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. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.