

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl im WA: GRZ 0,35 bzw. 0,4
entsprechend der Planeintragungen.

3. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

WA I und WA II:

Sattel-, Walm-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Als Straßenbezugspunkt ist die straßenseitige Grundstücksmitte anzusetzen.

WA III :

Sattel-, Walm-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe: an der Traufe 8,00 m

Im Süden kann das Oberste Geschoss bei einem Rücksprung von min. 2,00 m eine Traufhöhe von 8,75 m erreichen.

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

WA IV :

Sattel-, Walm-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe: an der Traufe 8,00 m

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

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-: Dachneigung: 10° - 38°

Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°

Allgemein:

Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.

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.

Quergiebel: Zwei Quergiebel pro Dachfläche sind zulässig. Der First des Quergiebels muss 90° zum Hauptgiebel sein. Zum Ortgang muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind untergeordnete Nebenanlagen gem.

§ 14 BauNVO und verfahrensfreie Vorhaben gem. Art. 57 BayBO einmalig zulässig. Ausgenommen Garagen und Carports.

WA I Es sind Einzelhäuser gem. § 22(2) BauNVO zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

WA II Es sind Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22(2) BauNVO zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA III Es ist Geschosswohnungsbau mit 8 WE, je nach Planeintrag zulässig.

WA IV Es ist Geschosswohnungsbau mit 16 WE, je nach Planeintrag zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

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

Im Geschosswohnungsbau ist je Wohneinheit ein Stellplatz vorzusehen.

Zusammengebaute Garagen z. B. Grenzgaragen, müssen die Dachflächen in gleicher Neigung und Höhe durchlaufen. Es ist die gleiche Dachdeckung zu verwenden. Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen.

WA I, II, III, IV:

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. Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinanderzufügen.

max. zulässige mittlere 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.

WA III und WA IV:

In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig:

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume abweichend zu Art. 6(7) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBo mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,50 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 25 m zulässig.

Die Länge darf auf einem Grundstück insgesamt 50 m nicht überschreiten.

Dachform/-neigung: Sattel-/Walmdach: 10° - 38° , Pultdach mit 5°-12° oder Flachdach: 0° bis 5°

Dachdeckung: 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.

6. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m 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 1,00 m zulässig.

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.

Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,00 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

7. Einfriedungen

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

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).

8. 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.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO dürfen Grenzgaragen anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen.