

2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

- a) Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2), BauNVO
- b) Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl GFZ 0,7
(Geschoßfläche ohne Garagen u Nebengebäude)
Grundflächenzahl GRZ 0,4
(ohne befestigte Flächen)
- c) Bauweise: OFFENE BAUWEISE
- d) Grundstücksgröße: mind. 550 m²
bei zweiseitiger Angrenzung an öffentliche Grünflächen kann die
Mindestgröße geringfügig dezimiert werden.

2.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind architektonisch einwandfrei durchzugestalten, dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten:

HAUPTGEBÄUDE

- Bautypen: II : zwei Vollgeschosse
E+D : Erdgeschoß und Dachgeschoß
siehe dazu auch Punkt b), Baukörper
- a) Dach: Satteldach (SD) oder Pultdach (PD) 25° - 33°
Pultdächer sind nur als Ausnahme bei Split-Level als
gegeneinander geneigte Pult-Dächer gleicher Dachneigung
zugelassen.
Dachdeckung, rote Pfannen
Dachüberstand:
Traufe, mind. 0,80 m - max. 1,20 m
Ortgang, max. 1,20 m

bei Balkonen max. 2,30 m

Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von 30°;
Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m².

Abstand der Gauben untereinander mind. 1,5 m.

Zwerchhäuser (bzw. Zwerchgiebel) nur im inneren Drittel der
Dachfläche, bis Maximalbreite 1/3 der Dachlänge.

Oberkante der Gaubenfirste muß mind. 50 cm unter dem
First des Hauptdaches liegen.

Dachflächenfenster zulässig, bis zu einer Größe von 1,10 m²
max. drei Fenster / Dachfläche

- b) Baukörper: Verhältnis Hauslänge : Hausbreite mind. 1,3 : 1,0
bei natürlicher Geländeneigungen, von mehr als 1,50 m auf
die Haustiefe, ist beim Haustyp E+D statt Erdgeschoß und
Dachgeschoß, die Bauform U+E (Untergeschoß und
Erdgeschoß) zu wählen.

Kniestock:

(Kniestockhöhe ab OK- Rohdecke bis OK-Fußpfette, auch
bei ausgelagerter Fußpfette)

bei II : Kniestock nur konstruktiv bis 50 cm zulässig

bei E+D : Kniestock max. 1,10 m bis OK Pfette zulässig

Wandhöhe:

talseitig:

Höchstgrenze h max = 6,50 m von Oberkante

Fertigelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante
Sparren gemessen

Sockelanstriche sind

im gleichen Farbton wie die Fassade, bzw. Lisenen
auszuführen.

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorge-
stellte Konstruktion zulässig.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder
Freisitz-Überdachungen sind zulässig.

- c) Farbgebung: Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne
helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt
Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne
grelle Farbtöne sind zu vermeiden

NEBENGEBÄUDE:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen; bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten und mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegien, Abstellräume sind möglichst in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Wandhöhe traufseitig max. 3,25 m

Garagen und Nebengebäude dürfen abweichend von der BayBO beliebig nahe an die Nachbargrenze anrücken, wenn die brandschutztechnischen Bestimmungen der BayBO eingehalten werden. Die Wand zum Nachbarn ist bis zu einem Grenzabstand von 3 m als Brandwand auszuführen.

Im Bereich der Parzellen 3,6,7,8,9 und 10 ist ein 5 m breiter Schutzstreifen zu beiden Seiten des Grabens von jeglicher Bebauung freizuhalten.

GELÄNDE:

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis Straßenniveau aufgefüllt werden. Sonstige Geländeänderungen von mehr als 50 cm Höhenunterschied sind unzulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

Bei größeren Überschreitungen ist die Zustimmung des Kreisbaumeisters erforderlich.

Der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf ist in den Eingabeplänen darzustellen.

Im Bereich der Parzellen 3,6,7,8,9 und 10 dürfen innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens beiderseits des Grabens keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

ZUFAHRTEN:

Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig, Schwarzdecken und Hochborde als Einfassung unzulässig.

Zusätzliche Stellplätze werden nur mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zugelassen. Sie sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

EINFRIEDUNG:

Die Schraffierten Flächen dienen auch der Schneeablagerung. Die Einzäunung darf, in den schraffierten Flächen, die Vorderkante der Gebäude zur Straße nicht

überschreiten.

Zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind Einzäunungen grundsätzlich zu vermeiden, um die öffentlichen Verkehrsräume nicht einzuengen.

Die rückwärtigen Gartenabgrenzungen als transparente einfache Holzlatten-, Hanichelzäune bzw. Feldheckenart. oder im Ausnahmefall sind auch geputzte Mauern (max. 5 m Länge, max. 110 cm Höhe) .zugelassen.

Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune gestattet. Bei Errichtung von Maschendrahtzäunen ist eine Hinterpflanzung mit verschiedenartigen Laubsträuchern (Feldheckensträucher) zwingend gefordert.

Strenge Heckenschnitte sind nicht zugelassen.

Im Bereich der Parzellen 3,6,7,8,9 und 10 ist ein 5 m breiter Schutzstreifen zu beiden Seiten des Grabens von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

STÜTZMAUERN:

Stützmauern sind aufgrund der Geländesituation nicht notwendig und deshalb unzulässig.

ABFALLBESEITIGUNG

Behälterstellplätze zum Sortieren von verschiedenem Hausmüll sollten im Wohnhaus oder Nebengebäude untergebracht werden.

2.1.3 Duldungspflichten:

DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

Im Westen und Süden grenzt ein ca sechs Meter breiter Grünstreifen das Baugebiet ab. Dieser Grünstreifen, wird in einer Breite von ca. 3 Metern von der Gemeinde mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Grasflächen müssen von den Bauwerbern gepflegt und gemäht werden.

Die Gemeinde hat das Recht, jederzeit den Grünstreifen zu betreten bzw. zu befahren. Die Sicherung durch entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde sind zu dulden.