

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II

2. Gebäudegestaltung

Wandhöhe

bei II Vollgeschossen: max. zulässige talseitige Wandhöhe an der Traufe 6,75 m
bei I Vollgeschöß: max. zulässige talseitige Wandhöhe an der Traufe 4,50 m

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

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zelddach: Dachneigung: 15° - 30°
Pulldach: Dachneigung: 8° - 12°

Als zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden werden Sattel-, Walm- und Zeldächer festgesetzt. Eingeschoßige Nebengebäude und untergeordneten Anbauten sind auch mit Pult- oder Flachdach zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten Dorfgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

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

Bei einer Grenzbebauung ist das Zelddach unzulässig. Walmdächer an der Grenze sind als Sonderform mit einem auf drei Seiten geneigtes Dach auszuführen. Entlang der Grenze ist eine Giebelwand auszubilden.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen.

Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr 1 der BayBo einhalten.

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

Wandhöhe

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen. D.h. bei einer bereits vorhandenen Dachform ist diese zu übernehmen und in der Neigung anzugleichen.

Garagen und offene Kfz-Stellplätze können gem. des Art. 6 Abs. 9 Nr 1 BayBO auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Dachneigung

Sattel-, Walm-, Zelddach: Dachneigung: 15° - 30°
Pulldach: Dachneigung: 8° - 12°

5. Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wenn der Bruttorauminhalt nicht größer als 15 m³ ist zulässig.

7. Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser aus Bauparzellen

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in das Mischsystem abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser der an die private Grünfläche und das Biotop angrenzenden Flächen ist in die Biotopfläche einzuleiten.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über den bestehenden Kanal zur Kläranlage der Gemeinde abzuleiten.

8. Bauvorlagen

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

Zudem ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angabe der versiegelten Flächen, der Entwässerung und der Pflanzmaßnahmen beizulegen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind, soweit nicht anders geregelt, nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.

10. Löschwasserversorgung

Für das ausgewiesene Gebiet ist die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2h im Umkreis von 300m sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist redundant auszuliegen.

11. Einfriedungen

Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaunkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Maschendrahtzäune als Einfriedung sind mit natürlicher Hinterpflanzung und mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Entlang den Straßenseiten, die für die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlichen sind, sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Nur absolut notwendige Zäune sind zu diesen Erschließungsstraßen in einem Mindestabstand von 2,50 m zulässig.