

III . TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung :

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1, Abs. 5 – BauNVO sind nicht zulässig.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §1, Abs. 6 - BauNVO, wie in § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführt, sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung :

Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die Planzeichen und durch die nachfolgend beschriebene Baugestaltung festgesetzt
Die Abstandsflächenregelung der BayBO , nach Art. 6, Abs. 4 und 5, ist, soweit vom BBPI nicht anders geregelt, anzuwenden.

GRZ = 0,3 als Höchstmass

GFZ = 0,6 als Höchstmass

3. Baugestaltung:

3.1. Dachgestaltung

3.1.1 zulässige Dachform :

Satteldächer für Wohnhäuser und Nebengebäude mit 28°35°Grad Dachneigung. Unterschiedliche Dachneigungen und Dachflächenabsätze sind bei aneinander gebauten Nebengebäuden nicht zulässig.

3.1.2 Dachdeckungen :

Naturrote bis rotbraune Dachziegel bzw. Dachpfannen

3.2 Gebäudemassivierung

3.1.3 Dachüberstände .

Wohngebäude :	traufseitig	max. 1,25 m
	am Ortgang	max. 1,25 m
Nebengebäude :	traufseitig	max. 1,00 m
Garagen	am Ortgang	max. 0,80m

Dachüberstände vor Balkone, Laubengängen und Freisitzen
traufseitig max. 0,70 m

3.1.3 Dachaufbauten :

Ab einer Dachneigung von 33 Grad sind Dachgauben mit einer Gesamtansichtsfläche von max. 2,50 m² zulässig.

Pro Dachseite sind max. 2 giebelständige Dachgauben möglich.

Der Mindestabstand zwischen den Gauben beträgt 1,50 m. Ein Abstand der Gauben von 2,00 m zum Ortgang ist einzuhalten.

Untergeordnete Stand- oder Zwerchgiebel sind bis zu einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel möglich.

Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 0,80 m unter dem Gebäudehauptfirst liegen.



Kniestock unzulässig

max. tatsächliche Wandhöhe 8,80 m



Kniestock unzulässig

max. tatsächliche Wandhöhe 3,40 m



Kniestock unzulässig

max. tatsächliche Wandhöhe 6,10 m

3.2. Gebäudegestaltung:

3.2.1. Kniestockhöhen / Talseitige Wandhöhen :

- Definition Kniestock : Kniestock, gemessen von Oberkante fertiger Fussboden im DG bis Unterkante Dachsparren an der Gebäudeaussenwand. (vgl. Definition BAYBO Art. 48, Erläuterung Ziff. II – RN 7)
- Talseitige Wandhöhe : Wandhöhe aussen vom Schnittpunkt geplantes Gelände an der Aussenwand bis Schnittpunkte Wandaussenfläche – äussere Dachdeckungsfläche

Zeichnerische Darstellung siehe Ziff. 2.1 !

Wohngebäude :

I + D	max. Kniestockhöhe	1,30 m
	max. talseitige Wandhöhe	4,60 m

U + I + D	max. Kniestockhöhe	1,30 m
	max. talseitige Wandhöhe	7,30 m

U + II	Kniestock unzulässig	
	max. talseitige Wandhöhe	8,80 m

Nebengebäude / Garagen :

I	Kniestock unzulässig	
	max. talseitige Wandhöhe	3,40 m

U + I	Kniestock unzulässig	
	max. talseitige Wandhöhe	6,10 m

5. Einfriedungen

3.2.2 Gebäudeseitenverhältnis :

Entlang den Einfriedungsgrenzen und -wegen sind Einfriedungen nur aus Holzzäunen
Leitung bis
Der Mindestabstand zwischen Einfriedung oder Gehweg beträgt : 1,20 m
Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

3.2.3 Aussenwandgestaltung :

6. Geländeputz

Aufschüttung

seinem Gelände

zulässig.

Notwendige

he und fechen

Schneefreihaltung

Die Aussenwandflächen sind mit ortstypischen Putzen, z.B. Scheibenputz, Rieselputz, o.ä. zu versehen. Bekleidungen sind nur in Holz zulässig. Die Farbgebung der Putzflächen ist auf erdfarbene bis naturweisse Farbtöne eingeschränkt. Holzflächen sind naturbelassen oder in hellen Holzfarbtönen herzustellen.

Notwendige Aufschüttungen sind mit Trockenmauern bis zu 0,50 m Höhe und fechen Böschungen bis max. 25% Steigung herzustellen.

Schneefreihaltung ist durch unzulässig.