

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe

WA1 - WA3	Sattel-, Walmdach :	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m
WA1, WA3	Pulldach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
WA2	Versetztes Pulldach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
WA 4, WA5	Sattel-, Walmdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 8,50 m

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

Dachform/-neigung

WA1 - WA5	Sattel-, Walmdach:	Dachneigung: 15° - 38°
WA1, WA3	Pulldach:	Dachneigung: 5° bis 12°
WA2	Versetztes Pulldach:	Dachneigung: 5° bis 12°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Bei Pulldächern ist die Traufe talseits anzuordnen.,

Bei Doppelhäusern muss eine einheitliche Dachform gewählt werden.

Kniestock / Versatz Pulldach

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

Ein Versatz von Pulldächern ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Fenster/Lichtbänder zur Gliederung der Fassade vorzusehen

Dachgaube, Quergiebel

Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude.

Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf.

Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen.

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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.

Abstandsflächen:

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 findet Anwendung.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagegebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Sie sind mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

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 (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Wandhöhe: max. zulässige 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.

Dachneigung: Sattel-, Walmdach: 15° - 38° Pultdach: 5° bis 12°
Flachdach: bis 5°

Es sind Garagegebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte
1 Stellplatz pro Wohneinheit

5. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen.

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

6. Einfriedungen

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

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

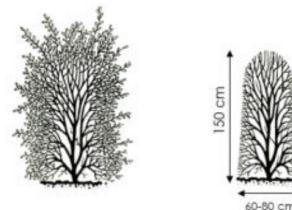
Um die Kleintierwanderung, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Alternativ ist entlang der Grundstücksgrenze die Pflanzung einer geschnittenen Hecke im Abstand von min 1,00 m zum öffentlichen Grund zulässig.

Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus coccinea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum

Geschnittene Hecken



Hecke im Sommer

Heckenschnitt im Februar
rundes Profil

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.