

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

0.1 Bauweise

- 0.1.1 o - freistehende Einzelhäuser- offene Bauweise

0.2 Größe der Baugrundstücke

- 0.2.1 - Parzellengröße mindestens 550 qm
0.2.2 - Obergrenze festgelegt bei max. 1100 qm

0.3 Firstrichtung

- 0.3.1 - Hauptfirstrichtung wie unter Ziff. 2.1 zur Längsachse des Gebäudesymbols der Parzellen.

In Einzelfällen ist mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde eine abweichende Anordnung möglich, sofern die Qualität des Entwurfes und die Geländeform dies zuläßt. (Vorentwurfsvorlage Bedingung!)

Festsetzungen nach Art.12 BayBO (Fassung v. 2. Juli 1982)

Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4 Einfriedungen

Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Geltungsbereich bereits bestehende Einfriedungen.

- 0.4.1 - an Wohnwegen: Holzlatten-Zäune mit verdeckten Stützen, Höhe max.1,00 m über OK fertiges Gelände.
Beton- und Mauerwerkssäulen sind unzulässig. Sockelhöhe max. nach Ziff.0.4.5.
Farbgestaltung:
Als Farbton wird hell bis mittelbraun festgesetzt.

0.6.2

- 0.4.2 - an der Kehre: offene Vorgärten mit max.1,00 m hinter der Gebäudekante der Haupt- und Nebengebäude anzuordnenden Drahtmaschenzäunen (Ziff.0.4.3.) bzw. Holzlattenzäunen (Ziff.0.4.1.)
Alternative:
Minimaler Zaunabstand von der Grundstücksgrenze zur Kehre 1,50 m in Bereichen ohne begleitende öffentliche Eingrünung der Wohnwege.

0.7

Hauptgebäude
Zur planlichen F...

0.7.1

Dachform:

0.4.3

- gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Rohrsäulen, Höhe max.1,00 m über OK fertiges Gelände.

0.7.2

Dachdeckung

- Ziegeldecku...
Farbgestaltung:
Verzinkte oder grün beschichtete Oberfläche.

0.7.3

Dachsaugen:

0.4.4

- Gartentore: vor Garagen unzulässig, sofern kein vom Wohnweg aus frei zugänglicher Pkw-Stellplatz angeordnet wird.

0.4.5

- Sockel: Sockel bis max. 15 cm über OK sind auf fertigen Oberflächen zulässig.

0.5

Stützmauern an Gebäuden und im Wegebereich

0.5.1

- gestalterisch und geländebedingt erforderliche Stützmauern haben in Feldsteinmauerwerk zur Ausführung zu gelangen. Max. Höhe 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung gilt für den öffentlichen und privaten Bereich.

0.6

Garagen und Nebengebäude

- Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachlösungen sind unzulässig.

0.6.1

Lage der Garagen / Grenzabstände

0.7.7

- Garagen- u. Nebengebäude können freistehend oder als An- bzw. Einbauten zu den Hauptgebäuden errichtet werden.

0.7.8

- Die Grundstückszufahrten (Stellplätze) sind an den im Bebauungsplan vorgegebenen Stellen zu errichten (Ziff.3.5.6+3.6.1).

- Zulässiger **** Mindestgrenzabstand 3,00 m **** zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

- beim Manghaus-Typ (Ziff.2.2.2) Aufschüttungen generell unzulässig.

0.6.2

Traufhöhe

- bei freistehenden oder angebauten Garagen und Nebengebäuden max. 3,00 m ab OK fertiges Gelände.

1.0

Art der Baulichen Nutzung

0.7

Hauptgebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:

0.7.1

Dachform:

- Satteldach - ** Neigung 28° - 35°**

0.7.2

Dachdeckung:

- Ziegeldeckung - ** naturrot **

0.7.3

Dachgauben:

- zulässig als Sattel- oder Schleppgauben, max. Vorderansicht je 2,00 qm.
Dachgauben sind nur im inneren Dachdrittel zulässig.
Bei Anwendung des Hanghaus-Typs (Ziff.2.2.2) sind Dachgauben nur an den dem Abhang zugewandten Dachflächen zulässig.

0.7.4

Dachüberstände:

- ortsgang- und traufseitig bis max. 1,20 m zulässig.

0.7.5

Gebäudesockel:

- sind im Farbton der Fassade zu erstellen.

0.7.6

Wandhöhen traufseitig:

- max. 3,80 m über ursprünglichem Gelände.
- bei vorhandenen Gefällen mit 1,50 m auf Gebäudetiefe ist der Hanghaus-Typ (Ziff.2.2.2) zu wählen.

0.7.7

Seitenverhältnis Wandlängen:

- bei Hauptgebäuden mit mind. 2:3 zulässig

0.7.8

Aufschüttungen

- zur Angleichung an neue Wohnweg-Höhen hangseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Hügelaufschiebungen bei Terrassen und gedeckten Freiflächen sind unzulässig.
- beim Hanghaus-Typ (Ziff.2.2.2) Aufschüttungen generell unzulässig.