


## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:

 = Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4, Abs. (1)  
BauNVO<sup>1</sup>  
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle  
2 WHG

### 5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl  
je Parzelle : 0,30

GFZ 0,6 = max. Geschossflächenzahl  
je Parzelle : 0,60

II = max. 2 Vollgeschosse  
Nebengebäude eingeschossig

### 5.3 Bauweise:

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

**5.4 Abstandsflächen** = die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO<sup>2</sup> sind einzuhalten

---

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.  
<sup>2</sup> BayBO – Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007

## 5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

### 5.5.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser:

#### Wohngebäude:

- Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten
- Dachformen: –Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung  
–Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung  
nur bei Seitenverhältnis l/b = mind. 1:1,3
- Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen
- Dachüberstände: Satteldächer:  
Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m  
Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m  
Walmdächer:  
Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m
- Kniestock: bei zwei Vollgeschossen (II) unzulässig, nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig  
bei Bebauung I + D : max. 2,70 m  
gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Aussenwand / Oberkante Dachhaut; Trauf- / Kniestockflächen sind zu befenstern.
- Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung  
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m<sup>2</sup> stirnseitiger Ansichtsfläche
- Gegengiebel : untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

- Wandhöhen: max. zul. Wandhöhe: 6,50 m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand /  
Dachhautoberseite
- Nebengebäude:** Nebengebäude wie Garagen,  
Schuppen, etc. sind in Dachneigung und  
Dacheindeckung dem Hauptgebäude  
anzupassen,
- Dachform: geneigte Dächer  
Wandhöhe: max. 3,40 m  
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite
- oder
- Dachform Flachdach, eben  
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,20 m  
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände bis OK – Attikadachrand
- Aufstellplätze: vor Garagen mind. 5,50 m tief,  
ohne Einzäunung  
zusätzlich mind. Stellplatz/Parzelle auf  
privaten Grünflächen als Längsparkplatz  
entlang Erschliessungsstrasse  
(ausser Parz. 19)
- Einfriedungen: Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig; Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm  
Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahn -  
/ Gehwegrand

### 5.5.2 Höhenlage/Gelände:

- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.
- max. Geländeänderungen: h= 80 cm
- notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 2,5 : 1 hergestellt werden.
- Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm
- Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

### 5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

Befestigungen:	Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.
Vorgeschlagene Beläge:	Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä. Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde:	nicht zulässig
Einfassungen:	Graniteinzeiler, Granitleistensteine
Stellplätze:	Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
Regenrückhaltung:	Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m <sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

## **5.6 Duldungspflichten:**

### **5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:**

Vor den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Mindestabstand: 3,00 m

### **5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

### **5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:**

Die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen