

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

0.1 Bauweise

- 0.1.1 Δ - freistehende Einzelhäuser- offene Bauweise
- 0.1.2 □ - massierte, gegliederte Bauweise - Wohnanlage

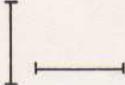
0.2. Größe der Baugrundstücke

- 0.2.1 - Parzellengröße mindestens 685 qm
- 0.2.2 - Obergrenze festgelegt bei max. 960 qm
(ausgenommen Parzellen 2,3,4,5,6,12+15)

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!)

- 0.3.2  - variable Firstrichtungen zu Ziff. 0.1.2

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, Höhe max. 1,00 m
- an W-strassen: über OK fertiges Gelände

Farbgestaltung: Lasierende, helle Braun- bzw. Grüntöne.

0.4.2 - gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Rohrsäulen, Höhe max. 1,00 m über OK fertiges Gelände.
0.7 Hauptgebäude
Zur pflanzlichen Farbgestaltung:
Oberflächenbeschichtung grau oder grün.

0.4.3 - Gartentore: vor Garagen unzulässig, sofern kein vom Wohnweg aus frei zugänglicher Pkw-Stellplatz angeordnet wird.
0.7.1 Dachform:
- Satteldach
0.7.2 Dachdeckung:

0.5 Stützmauern an Gebäuden und im Wegebereich

0.5.1 - gestalterisch und geländebedingt erforderliche Stützmauern haben in Feld- bzw. Natursteinmauerwerk zur Ausführung zu gelangen.
* Max. Höhe 0,50 m zulässig. *
Diese Festsetzung gilt für den öffentlichen und privaten Bereich.
0.7.3

0.6 Garagen und Nebengebäude

- Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachlösungen sind unzulässig.
0.7.5
- sind im Farbton der Fassade zu erstellen.
max. Sockelhöhe 0,25 m

0.6.1 Lage der Garagen / Grenzabstände

- 0.7.6
- Garagen- u. Nebengebäude können freistehend oder als An- bzw. Einbauten zu den Hauptgebäuden errichtet werden.
 - Die Grundstückszufahrten (Stellplätze) sind an den im Bebauungsplan vorgegebenen Stellen zu errichten (Ziff. 3.9.1).
 - Zulässiger ** Mindestgrenzabstand 3,00 m ** zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. * Grenzgaragen sind unzulässig*
 - Bei größeren Wohnanlagen sind Garagen unterirdisch, bzw. unter die neu entstehende Geländeoberkante abgesenkt und mit Erdüberdeckung zu errichten.
 - Die mögliche Tiefgaragenzufahrt ist an der im Bebauungsplan vorgegebenen Stelle festgesetzt (Ziff. 3.9.2).
 - Oberirdische Mittelgaragen sind unzulässig.

0.6.2 Traufhöhe

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

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

0.7 Hauptgebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:

1.0 Art der baulichen Nutzung

0.7.1

Dachform:

(WA1) - Satteldach ** Neigung 20° - 28°**

0.7.2

Dachdeckung:

(WA2) - Ziegeldeckung ** naturrot **

0.7.3

Dachgaupen:

- nicht zulässig

0.7.4

Dachüberstände:

- ortgang- und traufseitig mind. 0,75 m, max. 1,20 m zulässig.

0.7.5

Gebäudesockel:

- sind im Farbton der Fassade zu erstellen. max. Sockelhöhe 0,25 m.

0.7.6

Wandhöhen traufseitig:

- max. 5,50 m über ursprünglichem Gelände (WA 1)
- max. 8,00 m über ursprünglichem Gelände (WA 2)
- max. 5,50 m über ursprünglichem Gelände (MI)
- bei vorhandenen Gefällen größer 1,50 m auf Gebäudetiefe ist der "Hanghaus-Typ" zu wählen.

0.7.7

Aufschüttungen

- Hügelaufschiebungen bei Terrassen und gedeckten Freiflächen sind unzulässig,
- beim Hanghaus-Typ sind Aufschüttungen generell unzulässig.