

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung:
- 1.11 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO bei I = max. 0,4  
Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO bei I = max. 0,4  
Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO bei II = max. 0,7  
Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO bei II = max. 0,4
- 1.3 Firstrichtung: bei II und I ist die einzuhaltende Firstrichtung im Bebauungsplan durch Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.31 und 2.32 angegeben.
- 1.4 Bauweise: Offen
- 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke bei I ca. 400 m<sup>2</sup>  
Mindestgröße der Baugrundstücke bei II ca. 600 m<sup>2</sup>
- 1.6 Auserliche Gestaltung der baulichen Anlagen:
- 1.61 I = 1 Vollgeschoß. Ausbau von Aufenthaltsräumen an der Talseite der Gebäude im Untergeschoß zulässig, soweit auf Grund der Hanglage der einzelnen Grundstücke nach Maßgabe von Art. 60 (1) Satz 2 BayBO möglich.
- Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 18 - 23°  
Kniestock: max. 80 cm  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche  
max. 3,00 m an der Bergseite  
max. 5,70 m an der Talseite bei ausgebautem Untergeschoß  
Sockelhöhe: max. 0,30 m über natürlicher Geländeoberfläche auch an der Talseite
- 1.62 II = 2 Vollgeschoße
- Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 18 - 23°  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: max. 6,00 m gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche  
Sockelhöhe: max. 0,30 m über natürlicher Geländeoberfläche
- 1.63 Garagen: soweit im Bebauungsplan angegeben, Garagengruppen bzw. Doppelgaragen. Wo Einzelgaragen ans Wohngebäude angebaut im Bebauungsplan angegeben, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Wohngebäude entsprechend.
- Traufhöhe: nicht über 2,50 m gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche  
Dachform: Garagengruppen und Doppelgaragen Flachdach  
Dachneigung: 0 - 3°  
Dachdeckung: Blechbahnen oder bekieste Bitumenpappen oder Kunststoffbahnen  
Kellergaragen in Wohngebäuden mit Zufahrtsrampen grundsätzlich unzulässig.
- 1.64 Nebengebäude: Sofern im Bebauungsplan nicht besonders angegeben nur im Zusammenhang mit den Garagen mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
- 1.65 Dachdeckung: bei I und II Flachdachpfannen aus gebranntem Ton oder Beton dunkelbraun
- Dachüberstände  
Ortsgang: bei I und II max. 0,60 m, min. 0,40 m  
Traufe: bei I und II max. 0,80 m, min. 0,40 m
- 1.66 Außenwände: Glatte Putz, Kratzputz unter Verwendung von Edelputzmaterialien zulässig.  
Holzverkleidungen mit Außenlasuren aus Holzimprägnierungsmitteln in Naturtönen ohne deckende Farbzusätze zulässig.  
Sockel in Sichtbeton oder mit Zementmörtel verputzt bzw. verschlämmt.
- 1.67 Einfriedungen: Jägerszaun, Höhe max. 1,10 m über Straßen- oder Gehweg OK  
Stahlteile wie Pfähle und Streben dunkelbraun, dunkelgrau oder schwarz gestrichen.  
Stützmauern zulässig, wo infolge Hanglage der Grundstücke erforderlich, Höhe max. 0,60 m über Straßen- oder Gehweg OK, mit aufgesetztem Zaun max. 1,50 m über Straßen- oder Gehweg OK.  
Material: Beton, Oberflächen schalungsrauh oder grob gespitzt.
- 1.7 Der vorhandene natürliche Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken Nr. 640, 652 und 633 an der Südgrenze des Baugebietes im Böschungsbereich ist zu erhalten. Soweit dieser Bewuchs auf privaten Grundstücken liegt, geht die Verantwortung für die Erhaltung und Pflege auf die Grundstückseigentümer über. (vgl. Zeichen in Ziffer 2.36)