

B. Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als allgem. Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

2.1.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3

2.1.2. Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,8

2.1.3. Wandhöhe an der Traufseite von Einzel- und Doppelhäusern max. 4,50 m. Gemessen wird bergseitig an der ungünstigsten Stelle. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6, Abs. 3, S. 2 und 3 BayBO und ist beim Bauantrag festzulegen.

2.2. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.3. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. OK vorbeiführende Straße zulässig. An den Parzellengrenzen ist das vorgegebene Gelände einzuhalten. Abgrabungen zur ganzen oder teilweisen Freilegung der Kellergeschosse sind nicht zulässig. In durch das Gelände bedingten Sonderfällen ist ausnahmsweise die Anlage eines Untergeschosses zulässig.

2.4. Eine Bebauung der Grundstücke ist grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (zulässige Ausnahmen siehe Punkt 4.3). Für die Abstandsflächenregelung sind Art. 6 und 7 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 49° zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich. Kniestock max. 75 cm von OK-Rohbeton bis OK-Kniestock.

3.2. Die Dachdeckung hat in naturroter Farbe zu erfolgen.

3.3. Dachaufbauten

3.3.1 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppegauben mit einer max. Frontfläche von 3,0 m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

3.3.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite zulässig. Bei Doppelhäusern auch in den mittleren zwei Vierteln je Doppelhaushälfte. Die Dachneigung ist gleich der des Hauptdaches auszubilden. Der First muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben. Bogenelemente sind zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

- 4.1. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden bestimmt sich gemäß Art. 6 i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Ziff. 1 Buchst. a und b und Art. 7 Abs. 4 BayBO. Die Wandhöhe an der Traufseite darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.
- 4.2. Eine Ausführung mit Satteldach wird empfohlen.
- 4.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind Gartengerätehäuschen und Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von 10,00 m².
- 4.4. Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.