

Textliche Festsetzungen

Bauweise, Grundstücksgrösse, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 0 Bauweise: offen (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)
- 1.2 Grundstücksgrösse: mind. 400m²
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche:
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.107 BayBO)

- 2.1 Hauptgebäude:
- 2.1.1 Verhältnis von Hauslängen zu Hausbreite höchstens 1,5 : 1,0
- 2.1.2 Dachform: Satteldach 25° - 35°
- 2.1.3 Dachgauben: Folgende Dachgaubenarten werden ausdrücklich für zulässig erklärt:
Schleppgaube, Spitzgaube mit Satteldach
Höchstanzahl pro Gebäude: 2 Gauben
- 2.1.4 Dachflächenfenster: Diese sind zulässig - bis zu einer Grösse von 1,5m², wenn sie ein Verhältnis Länge zu Breite von 1,5 : 1,0 aufweisen und mit der Längsseite senkrecht zur Firstrichtung eingebaut werden.
- 2.1.5 Dachdeckung: Dacheindeckung aus Ziegel oder Betonpfanne.
- 2.1.6 Kniestock: Kniestockhöhe von OK Decke bis OK Pfette.
Bei E+D Kniestockhöhe bis 1,50m,
bei E+1 und U+E ist ein Kniestock unzulässig.
- 2.1.7 Sockelhöhe: Die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden darf falseitig nicht mehr als 1,00 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
Abgrabungen und Aufschüttungen darüber hinaus sind nicht zulässig.
Bei Häusern mit U+E gilt OK Kellerfußboden.
- 2.1.8 Traufüberstand: mind. 1,00m
- 2.1.9 Ortgang: mind. 0,80m, bei Blkon über die gesamte Gibelseite bis 2,00m zulässig.

2.1.10

Wandhöhe: bei Gebäudetyp

E + D max. 4.50m

E + U max. 6.50m falseitig

max. 4.50m bergseitig

E + 1 max. 6.50m

Die m-Angaben beziehen sich auf OK
des gewachsenen Geländes.

2.2

Nebengebäude:

2.2.1

Dachform: Das Abschleppen des Hauptdaches über an
das Hauptgebäude angebaute Garagen ist
zulässig. (Nur Satteldach zulässig)

2.2.2

Grenzanbau: Direkt an die Grenze gebaute, erdgeschossige
Garagen sind unabhängig von First-
richtung und Firsthöhe zulässig.
Bei an der Grenze zusammengebauten
Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.
Holzverschalung der Garagen ist erwünscht.

2.2.3

Dachneigung: Bei zum Strassenraum hin giebelständigen
Doppelgaragen ist eine Dachneigung von
25° - 30° zulässig.
Bei zum Strassenraum hin giebelständigen
Einzelgaragen ist die gleiche Dachneigung
wie beim Hauptgebäude (25°-35°)
einzuhalten.

2.2.4

Dachdeckung: Es ist das gleiche Material wie beim
Hauptgebäude zu verwenden.

3

Einfriedung: Für Ein- u. Zweifamilienhäuser

3.1

Zaunhöhe: Max. 1,00 m über Strassen- bzw. Bürgersteigoberkante.
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an
Strassen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dür-
fen nur Zäune bis 0,80 m über Fahrbahnhöhe errichtet
werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Strassenfront-
länge pro jeweiliges Grundstück, min. jedoch 20,00 m
Frontlänge in beiden Richtungen. Einen Heckenhinter-
pflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

3.2

Zaunart: An Strassenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschen-
drahtzaun mit Heckenhinterpflanzung auf Betonsokkeln.
(bis 20 cm über Geh- oder Fahrweg.)

3.3

Balkone: Es sind nur Holzverschalungen zulässig.

3.4

Stützmauern: Bei parallel zu den Höhenlinien verlaufen-
den Strassen können an den Bergseiten
als Einfriedung Stützmauern bis zu einer
Höhe von 1,20 m errichtet werden. Mit aufge-
setztem Holzlattenzaun darf die Gesamt-
höhe 1,70 m nicht überschreiten. Die Stütz-
mauer- und Zaunhöhen sind in Höhe und
Gestaltung mit denen der Nachbargrund-
stück abzustimmen und einheitlich zu
gestalten.

3.5

Kellergaragen und Einfahrtsrampen sind
nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht

3.6

Ausführung: Holzlatte- u. Hanichelzaun:

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpf. 10cm niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- o. Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün o. graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Strassen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

2.3.7

bewegliche Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden o. im Haus unterzubringen.

3.

Gestaltung des Geländes

3.1

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen (vgl. Ziff. 4.1)

4.

Gestaltung der Hauptgebäude

4.1

Haus Typen je nach Geländeneigung:

Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:

Erdgeschoss und 10bergeschoss oder Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

Hinweis:

Aufschüttung oder Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Strasse darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Planliche Festsetzungen

5.

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.

Art der baulichen Nutzung

6.1

WA

Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

6.2

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO)