B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Planungsrechtlich

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVo sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVo zulässig

1.2 Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVo)

1.3 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind zwingend einzuhalten;

1.4 Garagen und Stellplätze müssen den erforderlichen Stauraum und sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften einhalten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden an gemeinsamer seitlicher Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen.
Ausnahmsweise können Nebengebäude mit Holzverkleidung bis 12 m³, genehmigungsfreide Kleingewächshäuser, Kinderspielgeräte und Pergolen unter Wahrung der Abstandsflächen nach BayBO zugelassen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform:

1. Satteldächer über Wohngebäuden
2. Dachneigung siehe Festsetzung durch Planzeichen
3. Als Dachdeckung werden nur rauhe Biberschwänze oder Pfannen zugelassen
4. Dachaufbauten und -fenster:
Dachgaupen sind nur bei den als Vollgeschoß geltenden Dachgeschossen, und zwar als stehende Gaupen, Schleppgaupen oder Dreiecksgaupen in einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der jeweiligen Dachlänge zulässig. Höhe der senkrechten Ansichtsflachen (ohne Giebel) max. 1,45 m. Ansichtsfläche der Einzelgaupe max. 2,0 m². Zwerchgiebel sind bei den als Vollgeschosse geltenden Dachgeschossen zulässig. Ihre Firsthöhe muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Einzelne Dachflächenfenster sind bei allen Dachgeschossen bis zu einer Fläche von 1,4 m² zulässig.

5. Liegende Dachfenster sind nur beschränkt zulassig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/6 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breite eines Dachfensterflugels, auch bei Gaupen, darf 0,63 m nicht überschreiten.
6. Kniestöcke sind bis max. 0,90 m zulässig.
7. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen auf Garagendachern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

2.2 Äußere Gestaltung:

Die Gebäude sind zu verputzen, Holzverkleidungen sind zulässig.

2.3 Außenwerbung:

Mit Gebauden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschaften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschranken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flachenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen:

Zulässig sind an der Straßenseite lebende Zäune oder Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf.
Zäune mussen vor den Saulen durchgehend angebracht sein. An der seitlichen und ruckwartigen Grunstucksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun zulassig.

bestehende Gebaude

bestehende Grundstucksgrenzen

vorgeschlagene Grundstucksgrenzen

(4) laufende Parzellennummern

Höhenschichtlinien