

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, genehmigungsfreie 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 ziegelrote 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 Ansichtsflächen (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 zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/6 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breite eines Dachfensterflügels, auch bei Gauben, darf 0,63 m nicht überschreiten.
6. Kniestöcke sind bis maximal 0,75 m zulässig.
7. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen auf Garagendächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

2.2 Höhen:

Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände 4,20 m nicht übersteigen.

2.3 Außere Gestaltung:

Die Gebäude sind zu verputzen, Holzverkleidungen sind zulässig.

2.4 Außenwerbung:

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

2.5 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 müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun zulässig.