

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne der §§ 4 und 5 Bau NVO i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. 1975) festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Zulässig als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse, davon ist eines im Dachgeschoß möglich (s. Festsetzung).
- 2.2 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Bau NVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### 3. BAUWEISE

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet wird abweichend hiervon festgelegt, daß Garagen und damit verbundene Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7, Abs. 5 Bay BO an den seitlichen Grenzen zulässig sind.

### 4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Für jede Wohneinheit sind 1 oder 2 Garagen / Stellplätze zu errichten.
- 4.2 Garagen dürfen nur mit einem Stauraum von 4,0 bzw. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- 4.3 Der Bereich des Stauraumes darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Einfriedungen auf gemeinsamer Stauraumgrenze sind nicht gestattet.
- 4.4 Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14, Abs. 1 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

### 5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben.
- 5.2 Die Länge von Dachaufbauten (z.B. Erker) darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

- 5.3 Dächer sind mit ziegelfarbenen Biberschwanz- oder Pfanneneindeckungen auszuführen.
- 5.4 Verunstaltende, auffallende oder grellfarbene Verkleidungen, Putze und Anstriche sind nicht zulässig.
- 5.5 Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzaun mit verdeckter Tragkonstruktion vorgeschrieben. Diese sind parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen. Als Holzzaun sollte ein Lattenzaun mit senkrechten Latten (Staketenzaun) verwendet werden. Mauerpfeiler sind nicht zulässig. Die Höhe der Grundstückseinfriedung wird auf 0,6 m festgelegt.
- 5.6 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt und mit einem Maschendraht mit einer Höhe von höchstens 1,3 m eingezäunt werden.
- 5.7 Sichtblenden (Rohrmatten etc.) sind nicht zulässig.
- 5.8 Kniestöcke sind bei Festsetzung II/D - Erdgeschoß und Dachgeschoß nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

- 5.9 Der Fußboden des Erdgeschosses darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.

### 6. ANPFLANZUNGEN

- 6.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.
- 6.2 Bei Neupflanzungen ist auf die Verwendung heimischer und standorttypischer Arten zu achten.

### 7. SICHTDREIECKE

- 7.1 Die Sichtdreiecke sind freizuhalten von Hochbauten und Anpflanzungen aller Art. Es dürfen Gegenstände und Einrichtungen, wie Zäune, Stapel, Haufen etc., nicht angebracht werden, wenn sie eine Höhe von 1,0 m gegenüber der Fahrbahn überschreiten.