

## A. Weitere textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 der BauNVO, Abs. 1 - 5, Ausnahmen nach Abs. 3 nicht möglich.
- 1.2 Bauweise: offen nur 1- und 2-Familienhäuser zulässig
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO
- 2.1 U+I zulässig Erdgeschoß mit teilweise ausgebautem Untergeschoß als Einfamilienhaus.  
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6
- 2.2 II Zulässig 2 Vollgeschoße als Einfamilien- oder Zweifamilienhaus  
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8
- 2.3 I Zulässig Erdgeschoß als Einfamilienhaus  
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,5

### 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3.1 zu 2.1 zulässig Erdgeschoß und teilweise für Wohnzwecke ausgebautem Untergeschoß

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20-25°  
Kniestock: bis 0,30 m zulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m  
Traufhöhe: nicht über 6,00 m über fertigem Gelände auf der Talseite, nicht über 3,00 m auf der Bergseite

- 3.2 zu 2.2 zulässig 2 Vollgeschoße (Höchstgrenze)

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20-25°  
Kniestock: bis 0,30 m zulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m  
Traufhöhe: allseitig nicht über 6,00 m über fertigem Gelände

- 3.3 zu 2.3 zulässig Erdgeschoß

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20-25°  
Kniestock: bis 0,30 m zulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m  
Traufhöhe: allseitig nicht über 3,00 m

- 3.4 Dacheindeckung mit dunkelengobierten Falzpfannen oder dunkelgefärbten Betonpfannen

- 3.5 Dachüberstand: Ortsgang 0,20-0,30 m, Traufe 0,30-0,50 m

- 3.6 Anstrich der Holzkonstruktion und der Holzverkleidung mit lasiernd, Holzimprägnierungsmittel.

- 3.7 Garagen und Nebengebäude

- 3.71 Garagen sind erdgeschoßig, bzw. ebenerdig anzuordnen.

Sie sind dem Hauptgebäude anzupassen. Rampen sind in Vorgärten unzulässig, d.h. der Garagenfußboden darf nicht unterhalb der Straßenoberkante liegen.

- 3.72 Bei Grenzanbau nach Art. 7, Abs. 5 BayBO höchstens 3,25 m Firsthöhe

- 3.8 Einfriedungen

Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, ganzen oder gespaltenen Hanicheln an senkrechten Holz- oder Betonsäulen. Die Säulen sind hinter den Zaun, aber nicht zwischen den Zaun zu setzen. Betonsockel nicht höher als 20 cm.

- 3.81 Oberflächenbehandlung mit naturfarbigem oder braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckendem Farbzusatz.

- 3.82 Höhe: nicht über 0,80 m über Straßen, bzw. Bürgersteigkante









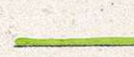
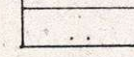
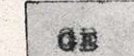

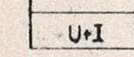
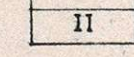
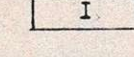
- 3.83 Pfeiler: nur bei Eingangs- und Einfahrtstore zulässig. Höchstgrenze 1,00 m breit, 0,40 m tief, nicht höher als der Zaun, hergestellt aus Sichtbeton oder Naturstein (keine Betonsteine)

- 3.84 Müllbehälter können zusätzlich in die Pfeiler eingebaut werden.


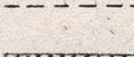

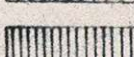



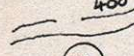
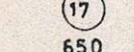

- 3.85 Eingangs- und Einfahrtstore sind dem Zaun in Material, Ausführung und Höhe anzupassen.

- 3.86 Die Einfriedungen können mit Hecken hinterpflanzt werden. Im Bereich von Straßenkurven sind diese in jeder Richtung auf 20 m Frontlänge stets auf nur 0,80 m Höhe zu halten (Sichtdreieck)

## B. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- 4.1  Baugrenze blau
- 4.2  Kinderspielplatz
- 4.3  öffentl. und trennende Grünflächen
- 4.4  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 4.5  Grenze des räuml. Geltungsbereiches
5.  öffentl. Verkehrsflächen, bestehend
- 5.1  öffentl. Verkehrsflächen, geplant
- 5.2  öffentl. Fußwege
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen, hellgrün
6. ST Flächen für private Stellplätze, die zur Straße nicht eingezäunt werden dürfen.
- 6.1 G Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 6.2  Firstrichtung
- 6.3 T Umformerstation
- 6.4  Gewerbegebiet
- 6.5  Bauabschnitte
7.  zulässig Erdgeschoß und ein Untergeschoß (Höchstgrenze)
- 7.1  zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß (Höchstgrenze)
- 7.2  zulässig Erdgeschoß

## C. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

- 8.1  bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 8.2  geplante Grundstücksgrenzen (Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung)
- 8.3  bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung
- 8.4  bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)
- 8.5  Hauptversorgungsleitungen mit entsprechender Bezeichnung
- 8.6  Abwasserkanal
-  Hochspannungsleitungen, ..... KV geplant mit Abstandsfläche
-  Starkstromkabel
- 8.7  Höhenlinien mit Höhenangabe
- 8.8  Nummerierung der Bauparzellen mit ungefähre Größe (qm)