

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBo

Bautyp 1:

1A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert

1B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert

E+I: Erdgeschoss + OG bzw.UG

Die Wandhöhe WH ist mit max. 6,50 m

ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

SD Satteldach mit DN 15° bis 30°

Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig

Bautyp 2:

2A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert

2B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert

E+D: Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss

Die Wandhöhe WH ist hangseitig mit max. 6,80 m

ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

SD Satteldach mit DN 30° bis 43°

Dachaufbauten:

Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,5 m² sind zulässig.

Die Summe der Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf max. 40% der Gebäudelänge betragen.

Die Gauben dürfen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von 1,50m nicht unterschreiten.

Ein Zwerchgiebel auf der hangseitigen Gebäudeseite mit einer Breite von maximal 33% der Gebäudelänge ist zulässig.

Die Dachform, Dachneigung und Deckung ist wie das Hauptdach auszuführen

Der Abstand von der Gebäudeaußenecke muss mindestens 2,50m betragen.

Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Bautyp 3:

3A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert

3B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert

E+I: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss

Die Wandhöhe WH ist hang/talseitig mit max. 6,50 m

ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

PD Pultdach mit hangbegleitender Neigung DN 12° bis 25°

Im WA 5 DN 12° bis 15° auch gegen die Hangrichtung zulässig

Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.



Bautyp 4:

4A = talseitig von der Erschließungsstraße orientiert

4B = bergseitig von der Erschließungsstraße orientiert

E+I: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss / alternativ Split-Level

Die Wandhöhe H ist hang/talseitig mit max. 6,20 m

ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

PD Pultdach versetzt mit Neigung DN 12° bis 25°

Beim Bautyp 4 ist eine Dachneigung auch gegen die Hangrichtung zulässig

Der Dachversatz muss mind. 1,50m betragen.

Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.

Bautyp 5 (Geschosswohnungsbau):

E+II: Erdgeschoss + 2 Vollgeschosse

Die Traufwand bzw. Attikahöhe WH ist mit max. 9,50 m hangseitig

und 10,5m talseitig ü. hergestelltem Gelände festgesetzt.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

SD Satteldach mit Höhenbegrenzung First 12 m ü. ü. hergestelltem Gelände

FD (DN < 7°) Flachdach begrünt

Brandschutz: Die Nennrettungshöhen (Brüstungshöhen < 8,00m) sind zu beachten.

Bautyp 6: (Terrassenbau WA4)

UG/GA+ II: Unter/Garagengeschoss + 2 Vollgeschosse

Die Attikahöhe WH ist talseitig gestaffelt höhenbegrenzt.

UG 3,70m ü. hergestelltem Gelände-Baulinie/Straße

I 6,60m ü. hergestelltem Gelände-Baulinie/Straße

II 9,50m ü. hergestelltem Gelände-Baulinie/Straße

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

FD (DN < 7°) Flachdach begrünt

Bautyp 7:

E+I: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss als Höchstmaß

Die Wandhöhe WH ist talseitig mit max. 6,50

ü. hergestelltem/geplantem Gelände (s. Systemschnitte Bautypen)

Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:

FD (DN < 7°) Flachdach begrünt

Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.



Anpassungspflicht

Im WA 2 ist die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig. Hier gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden bezüglich Dachform/-neigung/-deckung, sowie der Höhenentwicklung bei den Parzellen mit gleicher zulässiger max. FOK nach Tabelle 1

Anbauten/untergeordnete Bauteile:

Anbauten wie Balkone, Wintergärten, Eingangsüberdachungen sind zulässig. Anbauten dürfen nach §23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Maß (max. 50 cm) über die Baugrenzen vortreten. Die nach BayBO geltende Abstandsflächenregelung bleibt davon unberührt. Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,00m und eine maximale Breite von 33% der Wandlänge des Hauptbaukörpers an dem diese angrenzen festgesetzt. Im Bereich von Anbauten sind flache Dachneigungen, Glaseindeckung, Terrassen und begrünte Flachdächer, jedoch keine Blecheindeckungen zulässig.

Dachdeckungen:

Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dachformen mit Dachsteinen zu erfolgen. Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind rote, schwarze oder graue Töne zulässig. Blechdeckungen sind generell untersagt. Flachdächer sind zu begrünen.

Zulässige Geländeaufschüttungen und -abgrabungen:

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen/-abgrabungen sind für jede Parzelle differenziert (Tabelle 1) festgesetzt.

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und dem Bauantrag beizulegen. Es ist, sowohl das im Planteil festgelegte Gelände, als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände in den Bauanträgen darzustellen. Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten (bis max. 6m Tiefe) ist das vorgefundene Gelände auf min. 1 m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m in sockelloser Ausführung oder in Form von Hecken aus herkömmlichen Gehölzen zulässig.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft sind nur mit Holz oder Maschendraht, ebenfalls in sockelloser Ausführung, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Im WA4 sind Einfriedungen zwischen der Baulinie und dem Straßenraum unzulässig. Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen generell unzulässig.

