

A. FESTSETZUNG

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) WA1	II	Wohngebietnummer, höchstzulässige Geschößzahl
0,2	0,4	höchstzulässige Grundfläche, höchstzulässige Geschößfläche
SD	O	Dachform, offene Bauweise

- b) **II** höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von 6,50 m und Firshöhe von nicht mehr als 12,00 m.

Kniestockhöhe max. 0,75 m gemessen an der Außenfassadenfront von OK Rohdecke Dachgeschoß bis UK Sparren.

Die traufseitige Wandhöhe muß durch Darstellung von Höhenkoten im Eingabeplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anzugeben. Traufseitige Wandhöhen gelten vom Fixpunkt bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Gebäudeaußenwandflucht. Entsprechendes gilt für die Firshöhe.

4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

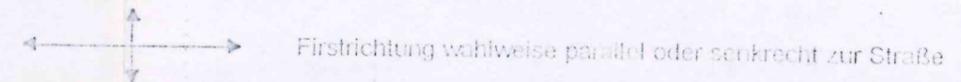
- a) Im allgemeinen Wohngebiet ist nur offene Bauweise zulässig.

- b)  Baugrenze

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 42° zulässig.
- b) Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.



- c) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Fahrfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen dürfen nur innerhalb der Bauräume errichtet werden.
- b) Auf den Baugrundstücken ist für jede selbständige Wohneinheit bis 60 m² mindestens ein Stellplatz im Bauantrag nachzuweisen, für Wohnungen über 60 m² mindestens 2 Stellplätze.
- c) Die Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteinen) auszuführen. Bereits bestehende anderweitig befestigte Stellplätze und Garagenzufahrten bleiben hiervon unberührt.

8. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- b)  Einzelbäume zu pflanzen.
Diese Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume pro 350 qm Grundstücksfläche angerechnet.