

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht abtende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,6

Hinweis:  
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich der Zufahrten und Zufahrten, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,5.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Anbauten

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhen

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

Wohngebäude:

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.2

Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bauart	Größe in m²
Einzelhaus	400
Doppelhaus	350

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Grundstück	Wohnungen (Wg.)
Parzellen 1-4 (Einzelhäuser)	max. 1 Wg. je Einzelhaus
Parzellen 5-8 (Doppelhäuser)	max. 1 Wg. je Doppelhaushälfte

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

Gestaltung baulicher Anlagen  
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude  
Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 25°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei FD unzulässig;

8.1.2 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.3 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.4 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.5 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.6 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.7 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.8 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.9 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.10 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.11 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.12 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.13 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.14 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.15 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.16 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.17 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.18 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.19 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.20 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.21 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.22 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.23 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.24 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.25 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15°;  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.26 Dachaufbauten:

Dachform: Pultdach (PD) Flachdach (FD);  
Dachneigung: max. 15°;  
Dachdeckung: Folien- oder Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei PD unzulässig;

8.1.27 Wohngebäude:

Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt; Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD);  
bei SD/ WD ZD 5-15°;  
bei PD 2-15