# BEBAUUNGSPLAN "HOFZELCH"

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN - TEXTTEIL

## STADT WINDISCHESCHENBACH

**VERTRETEN DURCH**
**1. BGM KURT DÖLLINGER**
**HAUPTSTR. 34**
**92670 WINDISCHESCHENBACH**

**M 1:1000** **STAND: 08.11.00**

**PLANUNG:**
**ARCHITEKTURBÜRO**
**DIPL.ING. FH J. SCHÖBERL**
**RAIFFEISENSTR. 8**
**92711 PARKSTEIN**
TEL. 09602 / 639363 - FAX 09602 / 639364

# BEBAUUNGSPLAN „HOFZELCH“
# STADT WINDISCHESCHENBACH

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Windischeschenbach – „Hofzelch“ Teilgebiet XII

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Windischeschenbach „Hofzelch“ Teilgebiet XII ist seit dem 18.09.1992 rechtskräftig.
Nach der 1. Änderung im Jahr 1993, wurde eine 2. Änderung im Jahr 1996 durchgeführt, welche am 05.02.1997 Rechtskraft erlangte.
Aktuelle Bauwünsche, die den Bebauungsplanfestsetzungen widersprechen machen eine 3. Änderung des Baugebietes „Hofzelch“ erforderlich.
Im Zuge dieser Änderung soll das Wohnumfeld, die Grüngestaltung und die Straßenführung überarbeitet werden.

Die Neufestsetzungen im ausgearbeiteten Änderungsentwurf (südöstlicher Teil) erstrecken sich auf eine Fläche von ca. 2,5 Hektar. Die vorgesehenen Bauplatzgrößen liegen zwischen 610 m2 und 990 m2.

Der Stadtrat faßte nunmehr am 14.05.1997 den Beschluß, das 3. Änderungsverfahren einzuleiten.

Die bereits festgesetzte Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise bleibt im gesamten Plangebiet erhalten.
Planerische Änderungen sind in den südöstlichen Planbereich mit geänderten Straßenführungen, Baufenstern und in einer teilweisen Reduzierung der Vollgeschosse vorgesehen.
Auf den nordwestlichen Teil, der zu einem Großteil bereits bebaut ist, werden nur die überarbeiteten textlichen Festsetzungen wirksam. In diesem Bereich sind die Baufenster für die noch nicht bebauten Grundstücke aus den bisher gültigen Bebauungsplan (Stand 05.02.1997) zu entnehmen.

In dem überarbeiteten Planbereich (3. Änderung) befinden sich nunmehr 29 Bauparzellen (Parzellennummern 3.1 – 3.29). Für diesen Bereich werden die ursprünglichen Planfestsetzungen aufgehoben und neu festgelegt.

Die jetzige Änderungen begründen sich im einzelnen:

1) Die starke Nachfrage nach Einzelhausbebauung ist ungebrochen.
   Die bisher vorgesehene verdichtete Bauweise, mit dreigeschoßigen Wohnblocks, ist nicht mehr umsetzbar.
   Aus städtebaulicher Sicht wird durch die zwingende zweigeschoßige Bebauung der Parzellen 3.26 – 3.29 eine höhenmäßige Abstufung der bestehenden E+I+D Bebauung zur geplanten E+D Bebauung (Parzellen 3.1 – 3.25) sichergestellt. Mit dieser zweigeschoßigen Doppelhausbebauung kann der Bedarf nach verdichteter Bauweise abgedeckt werden.

2) Für das gesamte Baugebiet soll die Errichtung von Pultdächern freigegeben werden (bisher waren nur Satteldächer zulässig).

3) Erschließungsmäßig ist die bisher geplante Ringstraße durch eine reine Anliegerstraße mit Stichstraße und entsprechenden Wendeanlagen ersetzt worden. Diese Änderung gegenüber dem ursprünglichen Konzept bewirkt eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens und trägt zu einer wesentlichen Steigerung des Wohnwertes bei.

4) Als „Ort der Begegnung" ist ein Grünanger im Bereich der Bgm.-Adam-Straße vorgesehen. Diese öffentliche Grünfläche in Verbindung mit den Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen bewirken eine Gliederung des Verkehrsraumes und ergeben mit den Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen ein landschaftsbezogenes Wohnumfeld.

Zur Klarstellung wird hervorgehoben, dass die **planerischen (zeichnerischen) Festsetzungen** für den nordwestlichen Teil in der Fassung des Bebauungsplanes vom 05.02.1997 (Stand : 2. Änderung), unverändert fortgelten, aber für den südöstlichen Teil die jetzige 3. Änderung maßgebend ist.
Die bislang geltenden **textlichen Festsetzungen** werden aufgehoben. An ihrer Stelle treten die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung.

STADT
WINDISCHESCHENBACH

Stadt Windischeschenbach
Oktober 1998
November 2000 (textlich geändert)

K. Döllinger 1.Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen
# Überarbeitete Bebauungsvorschriften
# 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
# Windischeschenbach – „Hofzelch“ Teilgebiet XII

## 1. Nutzungsart

Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind nur Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2, Abs. 4, BayBO.

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt :

**3 Vollgeschoße – E + 1 + D**
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl) = 1,0

**2 Vollgeschoße – E + D, E + D + U**
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,5
GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO.
Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

Die Nebengebäude (Garagen) sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.
Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.
Besondere Gründungsmaßnahmen für die Gebäude sind nicht zu erwarten.

Zur Herstellung ordnungsgemäß bebaubarer Grundstücke auf der Grundlage des Planeintrages sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff des Bundesbaugesetzes (BauGB) im Bereich des Baugebietes in größerem Umfang nicht zu erwarten.

## 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind bindend.

Anbauten und Vorbauten sind zulässig, wenn diese sich in ihrer Größe dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen; Materialien entsprechend dem Hauptgebäude oder leichte Konstruktionen aus Holz, Metall oder Glas.
An- und Vorbauten mit Nebengiebeln, mit abgeschlepptem Dach oder als Erkeranbau sind zulässig mit höchstens 1/3 der Länge und Breite des Hauptgebäudes sowie gleiche Dachneigung wie Hauptdach.

Dachneigung gemäß Regelbeispiel. Für die Dacheindeckung werden nur Flachdachpfannen oder Biberschwanz je aus Ziegel oder Beton in naturroter (ziegelrot) Farbe zugelassen. Blecheindeckungen für Hauptgebäude sind unzulässig. Dachüberstände sowie zulässige Wandhöhe entsprechend den Regelbeispielen.

Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren. (gemessen an der Traufe)

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen. Die Oberkante Rohdecke über Keller oder Untergeschoß darf berg- und talseitig max. 0,30 m über Gelände betragen. Dadurch soll der Baukörper in das Gelände eingebunden werden. Teilweise sind hierzu Auffüllungen notwendig. Alle notwendigen Geländemodellierungen sind so zu gestalten, daß der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten wird. Stützmauern zwischen den einzelnen Parzellen bzw. Grundstücken sind nicht gestattet.

- Kniestockhöhe siehe Regelbeispiele.
- Für die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß wird auf Art. 47, Abs. 1, BayBo verwiesen.

- Dachgauben sind im mittleren Drittel der Dachflächen als Einzelgauben mit einer max. Frontfläche von 3,00 m2 zulässig. Sie sind als Stehgauben mit Satteldach auszubilden. An Stelle der Dachgauben ist auch die Errichtung eines stehenden Dacherkers, bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes zulässig.
  Bei Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.

- Die Wandhöhen an der Traufseite sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab natürlichem Gelände gemessen.

- Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig.
  Es sind nur gedeckte Farben zu wählen. Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichen Außenputzen als Glatt- oder Rauhputz oder ortsüblichen Außenputzen mit flächenmäßig untergeordneten Holzverschalungen oder einer Bekleidung mit Stein oder Putz in rauher Struktur
  (keine glatten Platten oder Ziegelverkleidung). Die Fassadengestaltung mit einer ganzflächigen Holzverschalung ist bei Holzhäusern zulässig.

## 3. Nebengebäude (Garagen und erdgeschoßige Anbauten)

Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach bzw. Pultdach (Dachneigung siehe Regelbeispiel). Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Firstrichtung entsprechend der festgesetzten Richtung im Bebauungsplan. Beim winkeligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist nach Möglichkeit das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften. Die bergseitige Wandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseitig zweigeschoßig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen und anzuplanieren.
Carports mit Flachdach sind ebenfalls zulässig.
Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung, Dachform usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.
(Grenzbaurecht nach § 22, Abs. 4 BauNVO).
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig. (mögliche Ausnahmen sind in Punkt 11. aufgeführt).
Zwischen Garagen und Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig an der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Breite der Nebengebäude (Garagen) nicht eingefriedet werden darf.

Die in dem Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen. Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 40 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Gestaltung dieser Pflanzfläche hat entsprechend der in der Grünordnung in Punkt 8. vorgesehenen Ausführung zu erfolgen.
Siehe Regelbeispiel.

## 4. Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind in beschränktem Umfang Nebenanlagen wie Pergolen oder Gewächshäuser möglich. Die Höhe darf 2,75 m und die überbaute Fläche 12 m2 nicht überschreiten. Als Materialien sind Holz, Glas und Metall zulässig. Siehe Regelbeispiel.

## 5. Einfriedung

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten folgende Vorschriften:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun.
Die Zaunhöhe darf für Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen.
Oberflächenbehandlung durch Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Als Zaunsockel sind die Bordsteine der Gehweg- oder Straßeneinfassung zu verwenden. Pfeiler für Gartentüren oder -tore in Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind unzulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendraht in grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten.
Als Sockel sind Stützmauern zwischen den einzelnen Parzellen bzw. Grundstücken nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Die Ausführung hat als Trockenmauer zu erfolgen.
Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Siehe Regelbeispiel.

## 6. Terrassen

Terrassenanbauten sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände anpassen (siehe Geländemodellierung Hauptgebäude).
Es sind Trockenmauern bis max. 0,60 m Höhe zulässig.

## 7. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1,00 m2 zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m2 und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 8. Grünordnung

### 8.1 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Groß- und Kleinbäume sowie Sträucher gärtnerisch anzulegen. An den inneren Erschließungsstraßen sind bodenständige Großbäume zu pflanzen. Die Plandarstellung soll als Hinweis für die gewünschten Standorte der Bepflanzung gelten.

Großbäume bodenständiger Art – z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde.
Kleinbäume bodenständiger Art – z. B. Hainbuche, Birke, Feldahorn, Eberesche,
Sträucher bodenständiger Art – z. B. Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Rotdorn

Die im Bereich der Fl.Nr. 273/11 (Wasserbehälter) vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

### 8.2 Anpflanzung innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten. Je 400 m2 Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Groß- und Kleinbäume bodenständiger Art – Vergl. unter Punkt 8.1

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme, standortgerechte Ziergehölze und Hecken – z.B. Hainbuche, Hartriegel, Heckenrose, Holunder, Flieder, Vogelkirsche u.a.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetztbuches und andere Gesetze (BayRS 400-1-J) zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Für die Mindestanpflanzung ist die textliche Festsetzung bindend. Die Plandarstellung soll als Hinweis für die gewünschten Standorte der Bepflanzung gelten.

### 8.3 Schutzpflanzungen

Die Baugebietsgrenze der Parzellen 43 – 50 und 54 – 59 ist mit Kleinbäumen und Sträuchern bodenständiger Art dicht anzupflanzen.

Bäume bodenständiger Art – Vergl. unter Punkt 8.1
Sträucher bodenständiger Art – Vergl. unter Punkt 8.2

Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Fichte o.ä.) sind nicht zugelassen.

## 9. Elektrizitätsversorgung

Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

## 10. Schutz gegen Rückstau

Generell gilt für alle Bauparzellen die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlußstelle als Rückstauebene.
Sämtliche Ablaufstellen die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind gegen Rückstau zu sichern.

Auf Grund des abfallenden Geländes ist bei den Parzellen 3.21, 3.22 und 3.23 eine Entwässerung der Untergeschosse mit natürlichem Gefälle unterhalb der Sohlplatte nicht möglich.
Geeignete Hebeeinrichtungen sind vorzusehen.

## 11. Ausnahmen

Ausnahmen können bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt bewilligt werden:

Aufgrund von besonderen topographischen Verhältnissen kann bei einzelnen Fällen eine wahlweise Zulassung von den verbindlichen Festsetzungen E+D und E+D+U und umgekehrt erteilt werden. Die Beurteilung hierzu obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Ebenfalls in solchen Fällen kann eine Zulassung für die Errichtung von halbgeschoßig versetzten Typen und solchen mit versetzten Satteldächern, bzw. Pultdächern erteilt werden.

Ist der vorgesehene Standort der Nebengebäude (Garagen) nur mit erheblichen Geländeveränderungen möglich, so kann auch in diesen Fällen von den verbindlichen Festsetzungen abgewichen werden. Die Beurteilung hierzu obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Nebengebäude (Garagen) an den Grundstücksgrenzen sind entsprechend BayBO Art. 7 Abs. 4 zu errichten. Weiter können die Standorte der Nebengebäude in Richtung zur jeweiligen Erschließungsstraße hin verlegt werden. Zwingende Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Ein Stauraum zur Straße von mindestens 5,00 m ist einzuhalten.

Durch obige Ausnahme dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter beeinträchtigt werden. Das Ausmaß der Abweichungen darf für das Gesamtbild des Baugebietes nicht störend wirken.

## 12. Ergänzende Anregungen

### 12.1 Regenwassernutzung

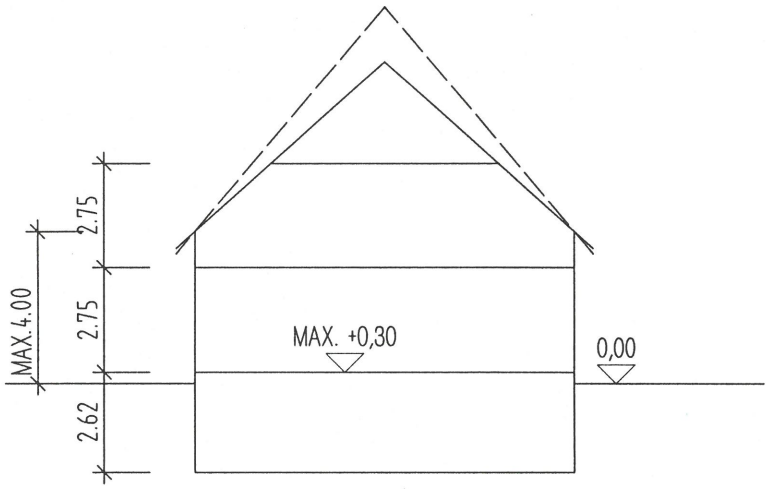
Es wird angeregt Regenwasser in Zysternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung, sowie als Brauchwasser (Toilettenspülung) zu nutzen.

### 12.2 Solarnutzung / Alternative Energien

Solarnutzung wird grundsätzlich empfohlen und zur Deckung des Energiebedarfes (Brauchwassererwärmung) für sinnvoll erachtet.

Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

**Oktober 1998**
**November 2000 (textlich geändert)**

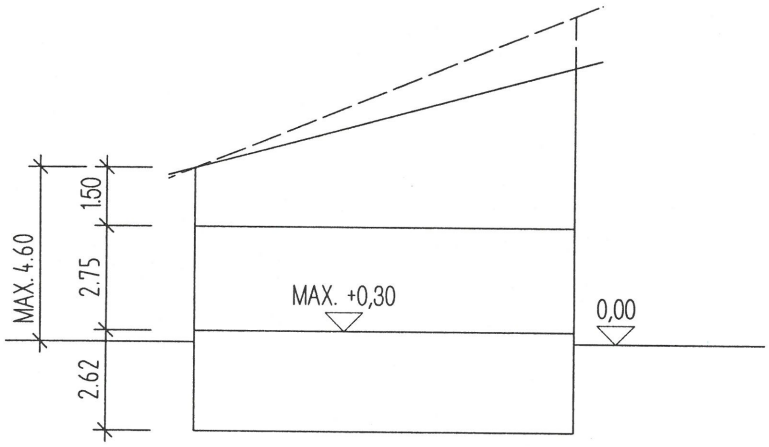



# hauptgebäude II E+D/ satteldach

**E + D (SD)**

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes bzw. Krüppelwalm mit 40 Grad zulässig. |
| **Dachneigung:** | 42 – 50 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen oder Biberschwanz – naturrot |
| **Kniestock:** | Max. 0,90 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren. |
| **Dachgauben:** | Zulässig im mittleren Drittel der Dachfläche, nur Einzelgauben als Stehgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 3,00 qm, oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes. |
| **Wandhöhe:** | Max. 4,00 m bergseitig über näturlichem Gelände, an der Traufseite gemessen bis Unterkante Sparren. |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m. |

**Hauptgebäude II** **E + D/Pultdach**

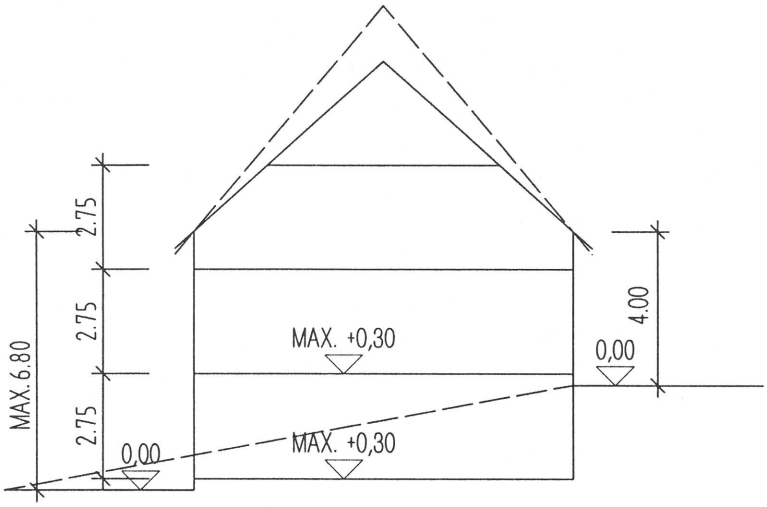



# hauptgebäude II E+D/ pultdach

**E + D (PD)**

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Pultdach, Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite. Höhenversetzte Pultdächer sind zulässig. |
| **Dachneigung:** | 15 – 22 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen – naturrot |
| **Kniestock:** | Max. 1,50 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren. |
| **Dachgauben:** | Dachgauben nicht zulässig. Stehende Dacherker, welche bündig aus der Umfassungswand an der Traufseite hochgeführt werden, sind zulässig. |
| **Wandhöhe:** | Max. 4,60 m bergseitig über näturlichem Gelände, an der Traufseite gemessen bis Unterkante Sparren. |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe und am First max. 0,70 m, am Ortgang max. 0,40 m. |

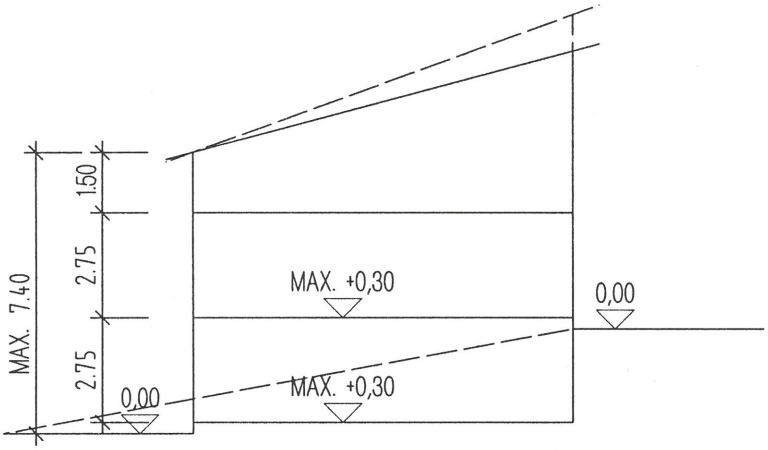
**Hauptgebäude II** **E + D + U/Satteldach**




# hauptgebäude II E+D+U/ satteldach

**E + D + U (SD)**

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes bzw. Krüppelwalm mit 40 Grad zulässig. |
| **Dachneigung:** | 42 – 50 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen oder Biberschwanz – naturrot |
| **Kniestock:** | Max. 0,90 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren. |
| **Dachgauben:** | Zulässig im mittleren Drittel der Dachfläche, nur Einzelgauben als Stehgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 3,00 qm, oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes. |
| **Wandhöhe:** | Max. 6,80 m talseitig und max. 4,00 bergseitig über näturlichem Gelände, an der Traufseite gemessen bis Unterkante Sparren |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m. |

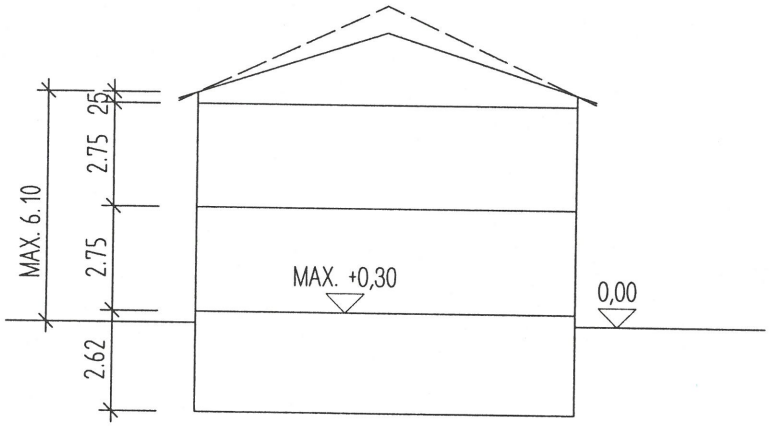



# hauptgebäude II E+D+U/ pultdach

**E + D + U (PD)**

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Pultdach, Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite. Höhenversetzte Pultdächer sind zulässig. |
| **Dachneigung:** | 15 – 22 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen – naturrot |
| **Kniestock:** | Max. 1,50 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren. |
| **Dachgauben:** | Dachgauben nicht zulässig. Stehende Dacherker, welche bündig aus der Umfassungswand an der Traufseite hochgeführt werden, sind zulässig. |
| **Wandhöhe:** | Max. 7,40 m talseitig über näturlichem Gelände, an der Traufseite gemessen bis Unterkante Sparren. |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe und am First max. 0,70 m, am Ortgang max. 0,40 m. |

**Hauptgebäude II** **E + 1/Satteldach**

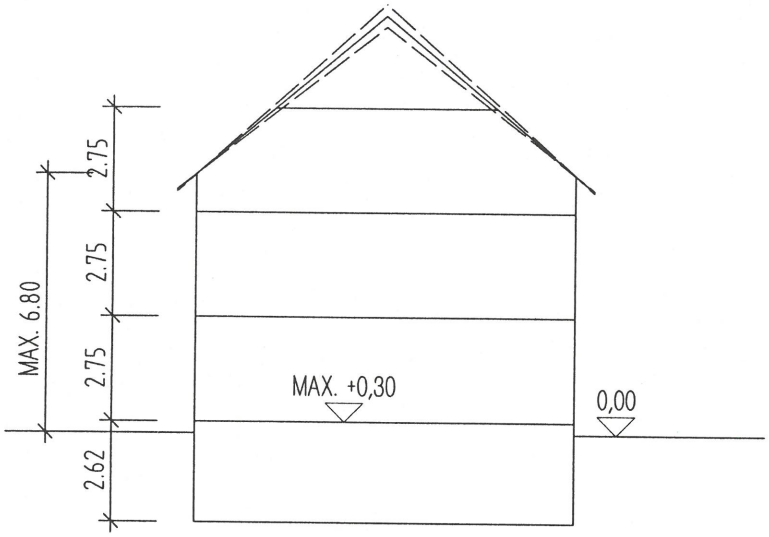



# hauptgebäude II E+1/ satteldach

**E + 1 (SD)**

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes |
| **Dachneigung:** | 18 – 25 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen – naturrot |
| **Kniestock:** | Max. 0,25 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren. |
| **Dachgauben:** | Dachgauben nicht zulässig. Stehende Dacherker nicht zulässig. |
| **Wandhöhe:** | Max. 6,10 m bergseitig über näturlichem Gelände, an der Traufseite gemessen bis Unterkante Sparren |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m. |

**Hauptgebäude III** **E + 1 + D/Satteldach**

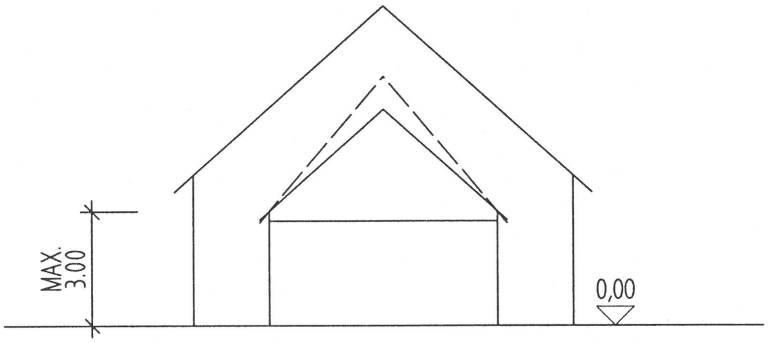



# hauptgebäude III E+1+D/ satteldach

**E + 1 + D (SD)**

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes bzw. Krüppelwalm mit 40 Grad zulässig. |
| **Dachneigung:** | 40 +/- 2 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen oder Biberschwanz – naturrot |
| **Kniestock:** | Max. 0,90 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren. |
| **Dachgauben:** | Zulässig im mittleren Drittel der Dachfläche, nur Einzelgauben als Stehgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 3,00 qm, oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes. |
| **Wandhöhe:** | Max. 6,80 m bergseitig über näturlichem Gelände, an der Traufseite gemessen bis Unterkante Sparren |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m. |

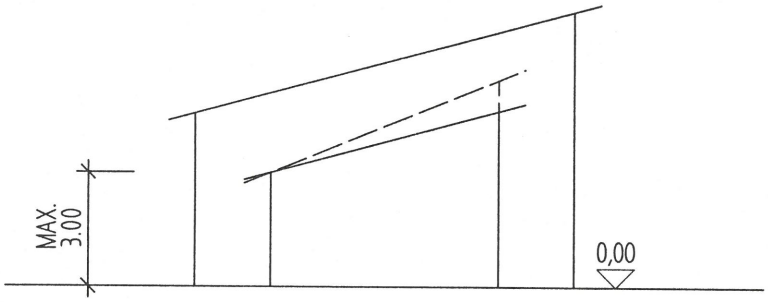
## Nebengebäude/Satteldach




# nebengebäude/ satteldach

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes |
| **Dachneigung:** | 42 – 50 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen oder Biberschwanz – naturrot |
| **Wandhöhe:** | Max. 3,00 m im Mittel. An der gemeinsamen Grenze zusammengebaute Nebengebäude müssen, wo es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt, gleiche Trauf- und Firsthöhe haben. Der später Bauende hat sich an der bestehenden Situation zu orientieren.<br>Abweichend von der offenen Bauweise sind Garagen an der durch einen Hinweispfeil (Grundstückszufahrt) gekennzeichneten Grundstücksgrenze gemäß BayBO Art. 7/Abs. 4 zu errichten. |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe max. 0,40 m, am Ortgang max. 0,20 m. |

## Nebengebäude/Pultdach




# nebengebäude
# pultdach

| | |
|---|---|
| **Dachform:** | Pultdach, Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite |
| **Dachneigung:** | 15 - 22 Grad |
| **Dachdeckung:** | Dachpfannen – naturrot |
| **Wandhöhe:** | Max. 3,00 m im Mittel. An der gemeinsamen Grenze zusammengebaute Nebengebäude müssen, wo es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt, gleiche Trauf- und Firsthöhe haben. Der später Bauende hat sich an der bestehenden Situation zu orientieren.<br>Abweichend von der offenen Bauweise sind Garagen an der durch einen Hinweispfeil (Grundstückszufahrt) gekennzeichneten Grundstücksgrenze gemäß BayBO Art. 7/Abs. 4 zu errichten. |
| **Dachüberstand:** | An der Traufe und am First max. 0,60 m, am Ortgang max. 0,30 m. |