

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und deren Gestaltung

Dachform für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Als Dachform für Wohngebäude sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Flachdach und begrüntes Flachdach zulässig.

Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und begrüntes Flachdach zulässig.

Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Die zulässige Mindest- bzw. Maximal-Dachneigung beträgt bei:

Satteldach	18° - 48°
Walmdach	18° - 40°
Pultdach	5° - 18°
versetztes Pultdach	5° - 30°
Flachdächer	0° - 5°

Dacheindeckung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen

Zulässig ist eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen, Titanzinkblech, beschichtetes Kupfer- oder Zinkblech und extensiv begrünte Dächer.

Wohngebäude die mit einem Flachdach ausgeführt werden, ist eine Eindeckung mit Trapezblech nur dann möglich, wenn das Trapezblech nach außen nicht in Erscheinung tritt bzw. mittels einer Attika verdeckt ist.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist eine Eindeckung mit Trapezblech auch ohne Verdeckung durch eine Attika zulässig.

Wintergärten sind mit Glaseindeckung zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten bzw. Dachgauben

Dachaufbauten bzw. Dachgauben sind über die komplette Gebäudelänge zulässig.

Kniestockhöhe

Konstruktive Widerlager, Kniestöcke dürfen in Kombination mit Dachaufbauten bzw. Dachgauben eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Bei Dächern ohne Dachaufbauten bzw. Dachgauben sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von max. 100 cm möglich.

Ermittelt wird die Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand gemessen.

Höhe der Gebäude

Die Firsthöhe der Wohngebäude wird auf max. 11,00 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt zum ermitteln der Firsthöhe, wird die Höhe des Firstes mit der Oberkante Straßenmitte an der Erschließungsstraße gemessen. Die Ermittlung erfolgt von Mitte Gebäude rechtwinklig und geradlinig an die Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße.

Für die talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand mit max. 6,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante Straßenmitte

Erschließungsstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudewand, festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist der Durchstoßpunkt durch die Dachhaut an der Außenseite der Gebäudeaußenwand. Für die rückwärtige, der Erschließungsstraße abgewandten, Gebäudeaußenwand (Grundstücke talseitig der Erschließungsstraße) wird die sichtbare Höhe der Gebäudeaußenwand mit max. 8,00 m festgesetzt.

Für die bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird die Wandhöhe der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenwand mit max. 8,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante Straßenmitte Erschließungsstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist der Durchstoßpunkt durch die Dachhaut an der Außenseite der Gebäudeaußenwand. Für die rückwärtige, der Erschließungsstraße abgewandten, Gebäudeaußenwand (Grundstücke bergseitig der Erschließungsstraße) wird die sichtbare Höhe der Gebäudeaußenwand mit max. 6,00 m festgesetzt. Die "sichtbare Höhe" der Gebäudeaußenwand bezieht sich auf das geplante Gelände.

Garagen, Carports, Stell- und Parkplätze

Vor Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

Soweit geplante Grenzgaragen bzw. Grenzcarports die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit 5 % Gefälle zur Garage bzw. zum Carport angelegt wird. Die Länge des Garagengebäudes bzw. des Carports max. 7,50 m nicht überschreitet und die Wandhöhe über dem Rohfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht. Die Firsthöhe der Grenzgaragen bzw. des Carports wird auf max. 7,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe der Garage bzw. des Carports, wird die Höhe zwischen dem Schnittpunkt mit dem First und dem natürlichen Gelände lotrecht unterhalb dem Firstpunkt festgesetzt.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der anderweitigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung einer Einfriedung gemäß BayBo zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, gemessen vom natürlichen Gelände, eine Höhe bzw. Tiefe von max. 1,50 m nicht überschreiten.