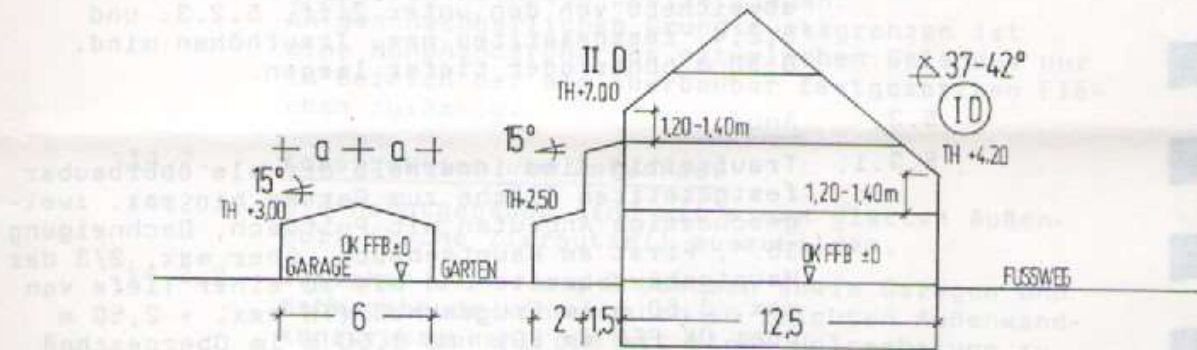


5. DH 2

Doppelhaushälfte, ein- bzw. zweigeschossig mit steilem Satteldach und Kniestock, zum Teil mit lärmabgewandter Orientierung der Aufenthaltsräume.

DH 2

REGELSCHNITT



5.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.1.1. Offene Bauweise; nur Doppelhaushälften zulässig, teilweise mit vermindert festgesetzter Abstandsfläche.
- 5.1.2. Maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig
- 5.1.3. Mindestgrundstücksgröße 295 qm
- 5.1.4. Mindestgrundstücksbreite 9,5 m
- 5.1.5. Grundfläche max. 130 qm für das Hauptgebäude mit Anbauten.
- 5.1.6. Maximal Erdgeschoß, 1.-Obergeschoß und Dachgeschoß als drittes Vollgeschoß zulässig, jedoch zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß
- 5.1.7. Soweit gem. Einschrieb im B-Plan erforderlich, sind die Grundrisse so zu organisieren, daß zum Schutz vor Lärm die notwendigen Fenster der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.

5.2. Hauptgebäude

- 5.2.1. Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck; Vor- und Rücksprünge nicht zulässig
- 5.2.2. Satteldach mit gleicher Dachneigung für beide Dachhälften 37 - 42 °.
- 5.2.3. Zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Kniestock beidseitig, mind. 1,20 m - max. 1,40 m über OK Dachgeschoß-Fußboden, TH max. + 4,20 m über OK FFB im EG.

5.2.4. Auf der Gartenseite ist max. Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß zulässig. Kniestock gartenseitig mind. 1,20 m - max. 1,40 m über OK Dachgeschoß-Fußboden. TH max. + 7,00 m über OK FFB im EG.

5.2.5. Kann die Trauf- bzw. Firsthöhe des Nachbargebäudes nicht übernommen werden, so muß sie abweichend von den unter Ziff. 5.2.3. und 5.2.4. festgesetzten max. Traufhöhen mind. 0,50 m höher oder tiefer liegen.

### 5.3. Anbauten

5.3.1. Traufseitig sind innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zum Garten hin max. zweigeschossige Anbauten mit Pultdach, Dachneigung 15°, First am Hauptgebäude, über max. 2/3 der Hauptgebäudebreite und bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m im Erdgeschoß (TH max. + 2,50 m über OK FFB im EG) und 1,50 m im Obergeschoß (TH max. + 5,50 über OK FFB im EG) zulässig. Für sie wird Grenzbebauung mit Brandwand festgesetzt. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art.6 BayBO errichtet werden.

5.3.2. Giebelseitig sind bei Endtypen innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Fläche maximal zweigeschossige Anbauten mit Pultdach, Dachneigung 15°, TH max. 5,50 über OK FFB im EG, First am Hauptgebäude mind. 1,0m vom Ortgang entfernt, mit teilweise vermindert festgesetzter Abstandsfläche, zulässig.

5.3.3. Kann die Trauf- bzw. Firsthöhe eines anschließenden Nachbaranbaues nicht übernommen werden, so muß sie mind. 0,50 m höher oder tiefer liegen.

5.3.4. Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten darf nur unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers erfolgen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig.

### 5.4. Garagen, Stellplätze, Sonstiges

5.4.1. Garagen und gedeckte Stellplätze mit symmetrischem Satteldach, Dachneigung 15°, TH max. 3,00 m über OK FFB Garage (OK FFB Garage max. 0,10 m über OK Straße), nur auf der hierfür zwingend festgesetzten Fläche. Für sie wird Grenzbebauung und teilweise verminderte Abstandsfläche festgesetzt.

5.4.2. Nicht überdachte Stellplätze, nur auf den hierfür zwingend mit Planzeichen festgesetzten Flächen.

5.4.3. Mülltonnen sind im Garagengebäude zu integrieren.

14. Allgemeine Gebäudegestaltung

14.1. Höhenlage

Die Höhenlage der OK FFB im EG der jeweiligen Baukörper darf max. 0,15 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen. An den nachbarlichen Grundstücksgrenzen ist eine Höhenänderung des natürlichen Geländes nur im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.

14.2. Konstruktion und Außenhaut

14.2.1. Die Hauptgebäude sind mit einem glatten Außenputz (keine Zierputze!) auszubilden.

14.2.2. Zwischen-, An- und Endbauten sowie Garagen und Nebengebäude können auch in leichten Außenwandkonstruktionen, die mit einer Holzschalung zu verkleiden sind, oder in Glaskonstruktion ausgeführt werden. Metall- oder Kunststoffverkleidungen o. ä. sind nicht zulässig.

14.2.3. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind bei unterschiedlicher Gebäudehöhe und Tiefe an der gemeinsamen Grenze durch eine mind. 24 cm dicke Schildwand zu trennen, die an der Fassade mind. 20 cm und über OK Dach mind. 15 cm übersteht. Ausnahmsweise kann bei gleicher Trauf- und Firsthöhe, sowie bei gleicher Dachneigung und -deckung auf die Schildwand verzichtet werden.

14.2.4. Verputze sind in hellen Erdfarben zu gestalten. Farbkombinationen und farblich abgesetzte Sockel sind nicht zulässig.

14.3. Deckung

14.3.1. Die steilen Satteldächer sind mit roten Ziegeln zu decken.

14.3.2. Die Dächer mit flacher Neigung sind mit roter Ziegeldeckung, als Kupfer- oder titanisierte Zinkblechdächer mit Stehfalzdeckung oder als Glasdächer zulässig. Ausnahmsweise ist bei Neubauten am Hauptgebäude bei flacher Dachneigung eine Dachbegrünung (Grasdächer) zulässig.

14.3.3. Die Schildwände sind mit Blech, wie vor, einzudecken.

14.4. Dachüberstände

14.4.1. Bei steilen Satteldächern ist an der Traufe ein Dachüberstand als Gesims bis zu 20 cm möglich, wenn es durch die Schildwand an den Giebelseiten abgedeckt wird. Am Ortgang ist ein Dachüberstand nicht zulässig.

14.4.2. Beihäuser und Anbauten mit flachgeneigten Sattel- bzw. Pultdächern, können an der Traufe einen Dachüberstand von max. 0,75 m haben; am Ortsgang ist ein Überstand nicht zulässig.

14.5. Anbauten

14.5.1. Balkone, Vordächer, untergeordnete Bauteile unterliegen den jeweiligen Festsetzungen für Anbauten.

14.6. Belichtung

14.6.1. Fenster, Terrassen- und Balkontüren sind bei einer Rahmen- bzw. lichten Breite über 1,0 m vertikal zu gliedern.

14.6.2. Zur Belichtung der Dachräume sind zulässig:

- Dachflächenfenster, einzeln, max. 0,80 m breit;
- Glassattel am First mit einer Teilung wie Dachflächenfenster;
- Glasdächer auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, soweit sie an der Traufe beginnen, mit einer Teilung wie Dachflächenfenster;
- Gauben nur bei steilen Dächern (37° bis 42°) mit Kniestock, max. eingeschossig und bündig in der Fassade liegend, Außenmaß bis zu einer Breite von max. 1,40 m, Deckung mit Kupfer- oder titanisiertem Zinkblech in Stehfalzdeckung, mit Glasdeckung oder mit Ziegeldeckung wie Hauptdach.
- Dacheinschnitte (sog. negative Gauben) sind in den steilen Dächern der Hauptgebäude und Beihäuser (37 ° bis 42 °) und in den flach geneigten Dächern der Anbauten und Beihäuser (15 °) nicht zulässig; nicht überdeckte Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig bei den Zwischenbauten mit steilem Satteldach (Dachneigung 37 ° bis 42 °) der Haustypen EH 2a und EH 2b, in der zum Gartenhof orientierten Dachhälfte, zwingend über die gesamte Breite des Zwischenbaus und bis zu max. 1/3 seiner Tiefe, mit Umwehrung ausschließlich durch das Dach und ohne Unterbrechung des Firstes.

Ausnahmsweise sind im Geschosswohnungsbau bei steilen Dächern mit Kniestock, soweit für Freisitze in den Dachgeschoßwohnungen erforderlich, überdeckte, an der Traufe beginnende Dacheinschnitte zulässig.

14.7. Garagentore

Garagentore sind nur mit einer Holzschalung oder als deckend gestrichene Stahltore zulässig.

14.8. Kamine

Folgende Kaminkopfausbildungen sind zulässig:

- Verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude;
- Verkleidet mit Kupferblech bzw. titanisiertem Zinkblech wie Dachanschlüsse gem. Ziff. 14.3.2.;
- Freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechung wie vor oder in Edelstahl.

15. Einfriedungen

15.1. durch Planzeichen zwingend festgesetzt:

- geschlossene Mauern oder Holzschichtschutzwände, mind. 1,80 - max. 2,00 m hoch;
- Mauern verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude, Blechabdeckung gem. Ziff. 14.3.2., Höhe wie vor;
- Holzwände mit senkrechter Verbretterung, Höhe wie vor.

15.2.1. Zum öffentlichen Bereich:

- Holzzäune, ohne Sockel mit senkrechten Latten, mind. 1,10 m bis max. 1,40 m hoch, auf der Grundstücksgrenze, soweit der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.
- Drahtzäune ohne Sockel, max. 0,80 m hoch, grundsätzlich 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze mit außenliegender Bepflanzung entsprechend Pflanzschema F, Ziff. 17.2.4.
- Hecken aus Sträuchern entsprechend Pflanzschema F, Ziff. 17.2.4.

15.2.2. Zum Nachbarn:

- Holzzaun oder Drahtzaun, wie vor, auf der Grundstücksgrenze;
- An den Gebäuden sind Mauern oder Holzwände gem. Ziff. 15.1. bis zur Tiefe der festgesetzten Anbauten zulässig.

- geschlossene Mauern oder Holzschichtschutzwände, mind. 1,80 - max. 2,00 m hoch;
- Mauern verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude, Blechabdeckung gem. Ziff. 14.3.2., Höhe wie vor;
- Holzwände mit senkrechter Verbretterung, Höhe wie vor.

15.2.2. Bei geneigten Dächern für beide Nachbarn

15.2.3. Zwingend erforderlich und geschützt mit Holzschichtschutzwänden, mind. 1,20 m - max. 1,40 m über 10 Dachgeschoss-Fußboden, im max. 4,00 m über 10 Fußboden