

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO werden die Geschoße als Höchstgrenze festgelegt

zul.Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
2	0,4	0,7

1.3 Bauweise Offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 550 qm

1.5 Firstrichtung

Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie anzuordnen und muß parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen, soweit nicht aus besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und des Geländes:

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Bei gering geneigtem oder ebenem Gelände Erdgeschoß u. ein Obergeschoß (Ziffer 1.61a) oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Ziffer 1.61b) Bei einer Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe ist die Bauweise Erdgeschoß und Untergeschoß anzuwenden (Ziffer 1.61c)

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit die ursprüngliche Topographie erhalten bleibt.

Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen.

1.61 a zu 2.33 a zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

Dachform	Satteldach 25°-35°, bei 35° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig, wobei der Dachüberstand sowohl ortgang- als auch traufseitig 0,50 m nicht überschreiten darf.
Dachdeckung	Pfannen rot, rotbraun
Dachgaupen	zulässig ab 30° Dachneigung (siehe Ziffer 1.63)
Dacheinschnitte	unzulässig (z.B. Dachterrassen)
Kniestock	unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max.0,40 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Ortgang-Überstand	mindestens 0,30 m
Trauf-Überstand	mindestens 0,40 m
Sockelhöhe	max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
Traufseitige Wandhöhe	max 6,5 m

1.61 b zu 2.33 b zulässig Erdgeschoß und ausgebautes

Dachform	Dachgeschoß Satteldach 25°-35°, bei 35° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig, wobei der Dachüberstand sowohl ortgang- als auch traufseitig 0,50 m nicht überschreiten darf.
Dachdeckung	Pfannen rot, rotbraun
Dachgaupen	zulässig ab 30° Dachneigung (siehe Ziffer 1.63)
Dacheinschnitte	unzulässig (z.B. Dachterrassen)
Kniestock	zulässig bis 1,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette. Ausnahmsweise bei holzverkleideten Dachgeschoß zulässig bis 1,50 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.
Ortgang-Überstand	mindestens 0,30 m
Trauf-Überstand	mindestens 0,40 m
Sockelhöhe	max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
Traufseitige Wandhöhe	max. 4,25 m

1.61 c zu 2.33 c zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß	
Dachform	Satteldach 25° - 35°, bei 35° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig, wobei der Dachüberstand sowohl ortgang- als auch traufseitig 0,50 m nicht überschreiten darf.
Dachdeckung	Pfannen rot, rotbraun
Dachgaupen	zulässig ab 30° Dachneigung (siehe Ziffer 1.63)
Dacheinschnitte	unzulässig (z.B. Dachterrassen)
Kniestock	unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,40 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Ortgang-Überstand	mindestens 0,30 m
Trauf-Überstand	mindestens 0,40 m
Sockelhöhe	max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
Traufseitige Wandhöhe	talseits nicht über 6,50 m bergseits nicht über 4,25 m

1.62 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach bzw. Krüppelwalm auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Ein Abschleppen des Wohnhausdaches ist nur an einer Gebäudelängsseite zulässig, wobei der Anbau eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten darf.

Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig

1.63 Dachgaupen

Aus städtebaulichen Gründen sind Dachgaupen erst zulässig ab 30° Dachneigung. Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand.

Je Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen.

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.

Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 qm. Die Dachgaupen sind so zu planen, daß sie sich möglichst unauffällig in die Dachfläche einfügen.

1.64 Einfriedung

Art der Ausführung:

An der Straßenseite Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Einzelne Pfeiler zulässig in verputztem Mauerwerk, mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind in der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m

Stützmauern:

Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.

Für erforderliche Geländeabstützungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 0,30 m über Gelände zulässig.

1.65 Kraftfahrzeug-Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen müssen mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung vorhanden sein.

Ruderting, den 02.12.1993

geändert 03.02.1994

geändert 05.04.1994

Gemeinde Ruderting