

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. Bei Einzelhäuser offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.1.2. Bei Doppelhaushälften halboffen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit einseitigem Grenzanbau

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 500 qm
- 0.2.2. Bei Doppelhausgrundstücken 350 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG

- 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter den Ziffern 2.1.1.

0.4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 0.4.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden.

0.5. EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Begrenzung
Art: Holzlattenzaun (senkrechter Hanichelzaun)
Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigober- bzw. Geländeoberkante mindestens 1,00 m, höchstens 1,20 m.
Sockel: max. 15 cm

Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Mauerwerk ist unzulässig.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 Abs. 1; § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig. Bei einem Gebäude mit einer Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze, bei zwei Wohnungen mindestens 3 Stellplätze zu errichten.
- 0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung dieses Stauraumes zur Straße hin ist unzulässig.
- 0.6.3. Der Einbau der Garagen in das Wohnhaus ist zulässig. Die Zufahrt darf nicht mehr als 5 % Neigung erhalten.
- 0.6.4. Die Garagenvorplätze dürfen nicht geteert oder betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder dergleichen).
- 0.6.5. Garagen und Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: I+D 36 ° - 40 °
- Dachdeckung: Pfannen- oder Biberdeckung naturrot
- Dachgauben: Giebel- oder Schleppgauben zulässig.
Die Frontseite der Dachgaube darf bei der Giebelform nicht mehr als 2,50 qm, bei der Schleppgaube nicht mehr als 2,00 qm betragen.
- Zwerchgiebel: dem Hauptbau untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig.
- Kniestock: I+D max. 1,00 m, gemessen an der Außenwand von OK Rohbaudecke bis UK Sparren.
- Sockel: max. 0,50 m zulässig.
- Ortgang und Traufe: Überstand mind. 0,30 m, nicht über 1,00 m bei Balkon max. 0,30 m Überstand über Balkonvorderkante. Balkontiefe max. 1,50 m.
- Wandhöhe: nicht über 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

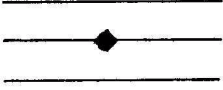
0.7.2. BAUKÖRPER

Die Fassaden sind einheitlich mit weiß- oder pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) oder mit senkrechter Holzschalung auszuführen.

0.8. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 0.8.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung ist die Verwendung von heimischen Gehölzern vorzusehen.
Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 200 m² Grundstücksgesamtfläche mind. 1 Baum (siehe Liste 1.1.1 und 1.1.2) und Sträuchern (siehe Liste 1.1.3 und 1.1.4) zu pflanzen und zu unterhalten. Liste siehe Anlage zur Begründung

0.9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- 0.9.1.  Hochspannungsleitung mit Schutzzone und Nennspannung. Bauliche Maßnahmen innerhalb oder in der Nähe dieser Schutzzone sind mit den zuständigen Fachstellen (OBAG etc.) abzustimmen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschöszahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1.  Als Höchstgrenze: Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebauten Dachgeschoß mit max. 2 Wohnungen zulässig.
GRZ = 0,2 GFZ = 0,6
Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

3.1.  Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig



Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

Beim Einzelhaus max. 2 Wohnungen

Beim Doppelhaus max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

3.2.  Baugrenze

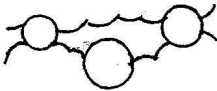
6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1.  Einzelbäume

13.2.  Deck- und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzpflanzung je 2 qm ein Gehölz

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.  Garagenzufahrt (Stauraum), die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Firstrichtung

15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.5.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

16.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.2.  Grenzstein

16.3.  Flurstücksgrenze

16.4.  Nutzungsartengrenze

17. BAUWERKE

17.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.3.  Böschung

18. WEGE

18.1.  abgemarkter Weg

HINWEISE

HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Hochspannungsleitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher verwendet werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-KV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingungen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Auch bei Erdbewegungen, errichten von Stützmauern usw. ist eine Abstandsermittlung notwendig. Zu beachten ist auch, daß bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung auf weniger als 3 m an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Wasserspeicher mit ca. 3 m³ Fassungsvermögen zu sammeln, soweit möglich zu versickern und der nicht versickerbare Anteil gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

