

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 BBauG

- 1.1 Bauweise: offen
- 1.2 Grundstücksgröße: mind. 500 qm
- 1.3 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 5.1. Vom Verlauf der Firstrichtung können Ausnahmen erteilt werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude:

2.1.1 Nachfolgende Gebäudetypen sind anzuwenden:

- a) Erdgeschoß und ein Obergeschoß
- b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

zu a) Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK First ist möglich.

Dachneigung: 25° - 35°

Dacheindeckung: Pfannen oder Falzziegel, naturrot

Kniestock: unzulässig, nur konstruktiv einschl. Pfette bis 0.40 m.

Dachgauben: zulässig, ab 30° Dachneigung, bis 1.5 qm Fensterfläche, Abstand vom Ortgang mind. 2.50 m.

Ortgang: bis 1.00 m, mind. 0.80 m, bei Balkonen an Giebelseite bis 2,0 m Uel.

Traufe: bis 1.20 m, mind. 0.40 m

Wandhöhe: max. 6.00 m ab natürl. Geländeoberfläche

Sockelhöhe: max. 0.30 m

zu b) zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK First ist möglich.

Dachneigung: 25° - 35°

Dacheindeckung: Pfannen oder Falzziegel, naturrot

Kniestock: zulässig, bis 1.50 m, bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke zulässig.

Ortgang: bis 1.00 m, mind. 0.80 m, bei Balkonen an der Giebelseite

Traufe: bis 1.20 m, mind. 0.40 m

Wandhöhe: max. 4.50 m ab natürl. Geländeoberfläche

Sockelhöhe: max. 0.30 m






Dachgauben: zulässig, ab 30° Dachneigung, bis 1.5 qm Fensterfläche, Abstand vom Ortgang mind. 2.50 m.

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Von der Stellung der Garagen können Ausnahmen erteilt werden.

- 2.2.1 Dachform: Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen ist zulässig.
- Grenzanbau: Direkt an die Grenze gebaute, erdgeschoßige Garagen sind unabhängig von Firstrichtung und Firsthöhe zulässig. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten. Holzverschalung der Garagen ist erwünscht.
- Dachneigung: Bei zum Straßenraum hin giebelständigen Doppelgaragen ist eine Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Bei zum Straßenraum hin giebelständigen Einzelgaragen ist die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude (25° - 30°) einzuhalten.
- Dacheindeckung: Es ist das gleiche Material wie beim Hauptgebäude zu verwenden.
- 2.3 Einfriedungen:
- Art: An Straßenseite: Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.
- Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteioberkante max. 1.00 m.
- Ausführung: Holzlatten- oder Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Sockelhöhe max. 0.15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore sind zulässig in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Sichtbeton.
- Maschendrahtzaun: Maschendraht verzinkt oder aus Kunststoff mit Stahlrohr- oder I-Eisenprofilen, Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
- Stützmauern: Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1.50 m nicht überschreiten.

3. Grünordnerische Maßnahmen:

3.1 Zeichenerklärung für die grünordnerischen Maßnahmen

- 3.1.1  Öffentliche Grünflächen
- 3.1.2  Private Grünflächen
- 3.1.3  Zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 3.1.4  Zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 3.1.5  Zu erhaltender Gehölzbestand

Bezeichnung der Bäume:

- Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudeplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Tilia intermedia - Linde
Quercus robur - Stieleiche
Ulmus montana - Ulme
Picea excelsa - Rotfichte

Bezeichnung der Gehölze:

- Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas. - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Viburnum lantana - Woll. Schneeball
Rosa rubrifolia - Blaue Hellrose
Rosa rugosa - Apfelrose
Salix caprea mas. und femina - Salweide
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Sambucus racemosa - Holunder

3.2 Festsetzungen:

3.2.1 zu Ziffer 3.1.1

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 47 - 53 beliebig.

Bodenständige Bäume nach Ziffer 3.1.4-

3.2.2 zu Ziffer 3.1.2

Private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 400 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 47 - 53 beliebig, jedoch ist mind. ein Baum an der öffentl. Verkehrsfläche zu pflanzen. Bodenständige Bäume nach Ziffer 3.1.4.

Als bodenständige Bäume gelten auch Obstbäume mit Hochstamm.

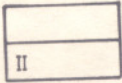
Bodenständige Sträucher nach Ziffer 3.1.4.

57,0m lnd.

Zeichenerklärung
4. Art der baulichen Nutzung

4.1 **WA** Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1  Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze:
(EG + OG) zulässig Erdgeschoß und ein Voll-
geschoß. (EG + DG) zulässig Erdgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß mit Kniestock.

5.2 0.4 Grundflächenzahl (höchstzulässig)
§ 17 BauNV


5.3 0.8 Geschoßflächenzahl (höchstzulässig)
§ 17 BauNVO


6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


6.1 **O** offene Bauweise

6.2  Baugrenzen

7. Verkehrsflächen

7.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich





7.2  Gehsteige und öffentliche Fußwege

7.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

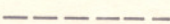


8. Flächen für Versorgungsanlagen

8.1  Umformerstation

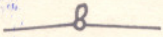

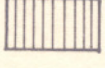
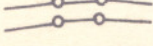


9. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 9.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 9.2  Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 9.3  öffentliche Grünfläche
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 10.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 10.2  Wasserleitung
- 10.3  Abwasserkanalisation

11. Kartenzeichen auf bayerischen Flurkarten

- 11.1  Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
- 11.2  Wohngebäude bestehend
- 11.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 11.4  abgemarkter Weg
- 11.5  Höhenlinien
- 11.6  Flurstücknummern