
A. Textliche Festsetzungen

- 0.1. Art und Maß der Nutzung
- 0.1.1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. **WA**
- 0.1.2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grund- und Geschoßfläche, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen, Bautiefe sowie durch die Baugrenzen festgesetzt. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.1.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis zu max. 2,0 m überschritten werden. Die Grundfläche von Wintergärten und vergleichbaren Anbauten darf jedoch 10 m² nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur ein derartiger Anbau zulässig.
- 0.1.4. Als Mindestgrößen für die Baugrundstücke werden folgende Werte festgelegt:
- | | | |
|----|------------------|--------------------|
| a) | für Einzelhäuser | 600 m ² |
|----|------------------|--------------------|
- 0.2. Bauweise
- 0.2.1. Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 0.2.2. entfällt
- 0.2.3. Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1. (planliche Festsetzungen), dies gilt auch für Garagen.
- 0.3. Gestaltung des Geländes
- 0.3.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt.
Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte, 1 x längs und 1 x quer, vorzulegen.
- 0.4. Einfriedungen
- 0.4.1. Einfriedungen, straßenseitig (Siedlungsstraße u. Kreisstraße.): Die Einfriedung ist mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- | | |
|---------|--|
| Art: | Holzlatte- oder Hanichelzaun
zwischen den Grundstücken dürfen hinterpflanzte Maschendrahtzäune angeordnet werden, H = max. 1,00 m |
| Höhe: | über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m |
| Sockel: | ein sichtbarer durchgehender Zaunsockel ist unzulässig. |
- 0.5. Garagen und Nebengebäude
- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.5.2. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
Grundsätzlich dürfen Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.
- 0.5.3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO bis max. 8 m² Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. 2,40 m Wandhöhe zulässig.

- 0.5.4. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung dieses Stauraumes ist unzulässig.
- 0.5.5. Die Garagenzufahrten bzw. evtl. Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.
- 0.5.6. Garagen, die an der seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Der Bodenbelag der Garagenzufahrt ist einheitlich zu gestalten. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
- 0.5.7. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit diesen unauffällig einzufügen, z.B. in die Einfriedung.

0.6. Gebäude

In Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung folgende Festsetzungen getroffen.

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

II maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Dachform:	Satteldach	20.12.00 <i>Te</i>
Dachneigung:	24° - 32° 30°	
Dachdeckung:	naturrote Ziegel oder Dachsteine	
Dachüberstände bei		
Ortgang und Traufe:	nicht über 1,00 m; bei Balkonen bis 1,50 m zulässig	
Wandhöhe:	nicht über 6,00 m ab EG, fertiger Fußboden, bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.	

Gebäudeverhältnis: Breite : Länge mindestens 1 : 1,25
Grundrißform als klares Rechteck.
Maximale Gebäudebreite 11 m.

- 0.6.2. Baukörper
Für die Fassaden sind verputztes Mauerwerk (keine Zierputze), Holz und Glas zulässig. Grellfarbige Anstriche sind unzulässig.
 - 0.6.3. Fassadenverkleidungen aus Keramik, Kunst- und Natursteinplatten, Faserzement o. ä. sind unzulässig.
 - 0.6.4. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht, sofern sie mit Gestaltung des jeweiligen Gebäudes im Einklang stehen. Es ist nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.
 - 0.6.5. Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündige Quergiebel bis zu einer max. Breite von 3,50 m, jedoch nicht mehr als ein Drittel der Hauslänge sind zugelassen. Der First von Zwerchhäusern muß bei gleicher Dachneigung mind. 60 cm unter dem Hauptfirst liegen.
 - 0.6.6. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- ## 0.8. Stellplatzbedarf
- 0.8.1. Folgende Stellplatzzahlen sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen:
- eine Wohneinheit = 2 Stellplätze
 - zwei Wohneinheiten = 3 Stellplätze

- 0.9. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 0.9.1. Für die Bepflanzung wird die Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Pflanzenliste liegt im Anhang der Begründung bei.
- 0.9.2. Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumbestandsorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 0.9.3. Mindestbegrünung für öffentliche und private Grünflächen:
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind gemäß Artenliste ein Baum, sowie auf ca. 10 % der Fläche Gehölze in artgerechten Gruppen oder als Hecke zu pflanzen. Mitangerechnet werden Bäume mit Pflanzgebot (s. Planzeichen 13.2.).
Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB (Grenzabstand vom Bäumen und Sträuchern) sind zu beachten.
- 0.9.4. Im Privateigentum stehende Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und im gepflegten Zustand zu halten.
- 0.10. Niederschlagswasser
- 0.10.1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Gartenbewässerung zu sammeln und das Überschußwasser auf den privaten Grundstücksflächen sollte möglichst über Sickerschächte örtlich versickert werden.

B. Hinweise

1. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
2. Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
3. Fassaden von fensterlosen Wänden sollten nach Möglichkeit begrünt werden.
4. Der Bauherr hat vor Baubeginn eine Schnurgerüstabnahme zu beantragen um eine geordnete Höhenfestsetzung zu garantieren.
5. Für Garagen mit einseitiger Grenzbebauung ist vom angrenzenden Nachbarn eine Dachüberstandsduldung von max. 0,50 m inkl. Dachrinne zu übernehmen. Dies wird im Kaufvertrag geregelt.
6. Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt
Grundstücksvermessung IB Neumann
7. Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C. Planliche Festsetzungen

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

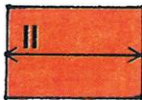
1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl Mittelstrich = Hauptfirstrichtung

2.1.1.



Als Höchstmaß 2 Vollgeschosse,

Grundflächenzahl GRZ = 0,40

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,65

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.



Baugrenze

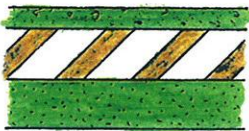
3.2.



Verkehrsberuhigter Bereich

6. Verkehrsflächen

6.1.



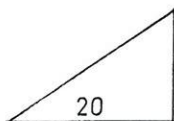
wasserdurchlässiger Seitenstreifen, zur freien Landschaft hin.
Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken sind zu befestigen,
aber wasserdurchlässig auszubilden.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
i.S. der Straßenverkehrsordnung
Grünstreifen

6.2.



Parkstreifen mit wasserdurchlässiger Oberfläche

6.3.



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume, deren Krone 2,0 m über der Straßenoberkante beginnt.

9. Grünflächen

9.1



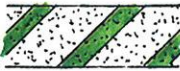
Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.

9.2.



Öffentliche Grünfläche.
als Randeingrünung zwischen der Bebauung und Zufahrtstraße.

9.3.



private Grünfläche als Randbegrünung zur freien Landschaft hin. Diese Randbereiche sind von den Grundstückseigentümern mit Obstbäumen anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Im Privateigentum stehende Vorgartenbereiche ohne straßenseitige Einfriedung sind von den Eigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

13.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1.



Pflanzgebot für Einzelbäume, öffentlich

13.2.



Pflanzgebot für Einzelbäume, privat - in der Lage veränderbar (auch Obstbäume)

13.3.



vorgeschlagene Bäume, privat
in der Lage veränderbar

13.4.

lockere Bepflanzung (im privaten Grün der Ortsrandeingrünung, nicht gesondert dargestellt)

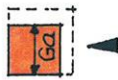
15. Sonstige Planzeichen

15.1.



Garagenzufahrt, zur Straße hin nicht einzäunen

15.2.



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.



Hauptfistrichtung

15.4.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

16.1.



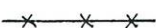
bestehende Grundstücksgrenze

16.2.



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

16.3.



aufzuhebende Grundstücksgrenze

16.4.

144

Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 144

16.5.



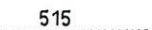
Grundstücksparzellierung, z.B. Parzelle 3

16.6.



Vermaßung in Meter, z.B. 5,00 m

16.7.



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN

16.8.



Bestehende Wohngebäude

16.9.



Bestehende Nebengebäude

Pflanzenliste

(Standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher)

1. Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Pinus silvestris	Gem. Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2. Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

wahlweise Obstbäume = Hochstamm

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne

3. Sträucher

Alnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

4. Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Taxus baccata	Eibe