

**A. FESTSETZUNGEN**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

WA

1.2 Reines Wohngebiet

-

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch  
Planeintrag festgesetzt.

0,2

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist durch  
Planeintrag festgesetzt.

0,4

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planein-  
trag festgesetzt: (z)

I

als Höchstgrenze

Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbaubar  
(Erdgeschoß u. Dachgeschoß z.B. I+D)

I+D

**BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER  
BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)

○

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△  
ED

3.2 geschlossene Bauweise  
(§ 22 (3) BauNVO)

g

3.3 abweichende Bauweise  
(§ 22 (4) BauNVO)

a

3.4 Baugrenzen  
(§ 23 (3) BauNVO)

-----

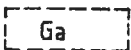
3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch  
die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

↔

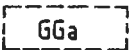
**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen



4.2 Flächen für Gemeinschaftsgaragen



4.3 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

STELLPLÄTZE: Bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes sind auf dem Baugrundstück 15 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen (Aufrundung auf volle Anzahl).

4.4 Nebenanlagen:

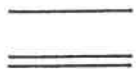
Im Bereich der I+D-geschossigen Bebauung sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 3 x 3 m und einer Traufhöhe von 2,20 m zulässig.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zugelassen.

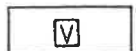
5. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche - Unterteilung nur als Hinweis - mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Aufpflasterung)



5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich



5.3 Straßenbegrenzungslinie



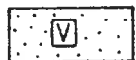
5.4 Gehweg



5.5 Geh- und Radweg



5.6 Verkehrsbegleitgrün



5.7 Öffentliche Pkw-Stellplätze



6. **FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN**

(§ 9 (1) 12 BauGB)

6.1 Trafostation



7. **VERSORGUNGSLEITUNGEN**

(§ 9 (1) 13 BauGB)

7.1 Oberirdische E-Leitung einschließlich Schutzzone



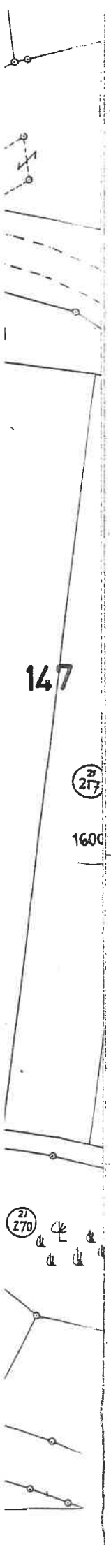
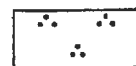
7.2 (§ 9 (1) 14 BauGB) Abwasserleitung



8. **GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen



147

## 8.1.1 Kinderspielplatz



### 9. WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) 16 BauGB)

#### 9.1 Bachlauf



### 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 11. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) 23, 24 BauGB)

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

a) Immissionen durch Verkehrslärm von der FO 41 (Entfernung ca. 15m) sind zu erwarten.  
Schallschutzmaßnahmen passiver Art werden empfohlen.

b) Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen NE-Betrieben sind nicht auszuschließen.



### 12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

#### 12.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Die Pflanzungen gelten als Ersatzpflanzungen für den auf Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen entfallenden Baumbestand. Vorhandene Obstbäume sind jedoch möglichst zu erhalten. Die Flächen zur freien Landschaft sind gut, 2,50 bis 5,00 m breit, einzugrünen.

Es sind folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche



Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus Aucuparia	gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Neben den o.g. Baumarten können auch Obstbäume gepflanzt werden.

12.2 Um eine ausreichende Durchgrünung des Bau-  
gebietes sicherzustellen, ist je 200 m<sup>2</sup> un-  
bebauter Fläche ein großkroniger Laubbaum  
zu pflanzen.

12.3 Pflanzgebot für mittelhohe Laubbäume

Pflanzgebot für Heister (mind. 2 x ver-  
pflanzt, Größe 200 - 250 cm) und Sträucher  
(mind. 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 cm).

Bestehende Hecken und Bäume sind möglichst  
zu erhalten.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum latana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

13. **GESTALTUNG**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 (3) BayBO)

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5  
der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren

Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO gewährleistet sein.

13.1 Die Dachform ist durch Planeintrag festgesetzt.

Satteldach und Dachneigung

Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortgang 1,50 m.

SD 44-51°

Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe zugelassen.

13.2 Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.

13.3 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Holzverschalung im Giebelbereich - DG zugelassen.

13.4 Garagen:

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.

### 13.5 Einriedung:

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m ü. OK Straße - einschl. Sockelhöhe, max 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen. Entlang der Straße sind Einfriedungen im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zulässig. An der Fahrbahnseite wird nur senkrechter Holzlattenraun und an den Rückseiten der Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen.

### 13.6 Außenanlagen:

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Auffüllung über 0,50 m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe im natürl. Gelände zulässig. Hangseitig ist FOK max. 0,40 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf talseitig eine max. Höhe von 3,75 m bei E+D - bei II Geschossen 5,50 m - nicht überschreiten. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr. WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

## 14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

### B. HINWEISE

1. Bestehende Gebäude
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Flurstücknummer

