

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

„HAGER BICHEL“ MARKT EGGOLSHEIM

I. FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- § 1 Abs. 1 bis § 11 Abs. 2 der BauNVO
- § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet



II. HINWEISE

1 Bestand von Wohngebäuden



Nebengebäuden



2 Furgrenzen bestehende



aufzubauende

neu vorgeschlagene



3 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

Die Planunterlage und die Höhenangabe im BP beruht auf Vergroßerung aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln

4.

II

I + D

III.

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESTALTUNG:

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 BayBO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-50° festgesetzt.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in der Farbe naturrot einzudecken

Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Stichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten

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. STELLPLATZE: Je Wohninheit sind auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze zu errichten, mind. jedoch 2/Aufrundung bei ungerader Anzahl. Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingetriedelt werden. Der Stauraum muß mind 5,00 m betragen.

EINFRIEDUNG:

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 100cm u. OK-Straße - einschlt. Sockelhöhe max. 0,30m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Einfriedungen im Abstand von 250m zulässig. An der Fahrbahnselle wird nur senkrechter Holzlatzenzaun zugelassen. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune zugelassen.

IMMISSIONEN:

Landwirtschaftliche Geruchsenflüsse durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können nicht ausgeschlossen werden

AUSSENANLAGEN

Die Geländehöhen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Auffüllung über 0,5m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis max. 1000cm Höhe im Natur-Gelände zulässig. Die Trauf-Hängehöhe ist FOK max. 0,30m über natur Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf 1,50m betragen max. Höhe von 5,50m nicht übersteigen. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Boscungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art 28ayStF-WG zu dulden. Die Boscungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

WASSER MIT TSCHAF TUCHE BESCHRÄNKUNGEN U AUFLAGEN
Ein Großteil des Bebauungsplanes erfüllt die weitere Schutzzone der Grundwassererschließung der Ergoldsmere Gruppe

Hier ist es verboten, Erdauflüsse oder Bohrungen zur Gewinnung von Grundwasser zur Gartenbewässerung oder zum Betrieb von Wärmepumpen niederzubringen

BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN:

Falls beim Straßenausbau Boscungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anlegern auf ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randaufmassungen. Entschärdungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

EINGRÜNUNG:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.

Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebiel mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetationen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten. Eine Auswahl standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher ist unter Punkt 9 festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 Abs 2 Nr. 1 und § 9 Abs 1 Nr. 1 Buchstabe a des BauGB sowie § 16 und § 17 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse, (Z)

Erdgeschos u Dachgeschos

Satteldach, Kniestock bis 50 cm Dachgeschosflausbau möglich

Firstrichtung

2.2 Grundflächenzahl GRZ

2.3 Geschosflächenzahl GFZ

2.4 Baumassenzahl BMZ

3. BAULINIEN - BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGNUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Abwasserleitungen geplant

Abwasserleitungen bestehend

9. GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

Pflanzgebiet für Bäume und Buschgruppen
Auf jedem Baugrundstück müssen unter Einbeziehung der zu erhaltenden Obstbäume, 3-4 standortgerechte Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden.

Bäume / Buschgruppen geplant

Bäume / Buschgruppen bestehend

Bäume / Buschgruppen Entfernung

10. Flächen für Wasserwirtschaft

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e u. Nr. 12 BauGB

13.1 Garage

13.3 ... (Landschaftsrecht) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

13.6 Geltungsbereich

13.7 Freizuhaltenen Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen

Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0,80 m ü. OK-Straße

14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 BauGB)

15.6 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung vom 23.03.1993 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Festsetzungen beziehen sich auf die beiden ersten Gebäudereihen (lin zur FO II), Gebäude- bzw. Wohnungsgrundriß-Räume der e-Nutzung weniger Lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser sollen zur FO II hin orientiert werden, ruhbedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer sollen auf der verkehrslängswandigen Gebäuseite angeordnet werden.
In Aufstellstrukturen sind Schallschutzelemente der Klasse 2 auf den der Straße zugewandten Seite einzubauen.
Grünanlage (öffentlich)

20. Spielplatz

20.1 Spielplatz