

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- 1 § 4 BauNVO
- 1 § BauNVO



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB, § 16 BauNVO

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse, (Z)
- Erdgeschoss u. Dachgeschoss
- Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
- Dachgeschossaufbau möglich
- Firstrichtung

- 2.2 Geschosflächenzahl GFZ
- 2.4 Baumassenzahl BHZ
- 2.5 Grundflächenzahl GRZ

3. BAULINIEN - BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- 3.1 Offene Bauweise, Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BaugB)

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BaugB



8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BaugB

- Abwasserleitungen geplant
- Abwasserleitungen bestehend

9. GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BaugB

- 13. Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen
Auf jedem Grundstück müssen unter Erhaltung der zu erhaltenden Obstbäume 3-5 standortgerechte Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden.
- Bäume / Buschgruppen gepflanzt
- Bäume / Buschgruppen bestehend
- Bäume / Buschgruppen Entlang

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BaugB)

- 15.3 Freizuhaltennde Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BaugB)
- 15.5 Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0,80 m ü. OK Straße
- 15.13 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BaugB)
- 15.14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 10.3 Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BaugB)

II. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden

2. Nebengebäude

Flurgrenzen bestehende

aufzunehmende

neu vorgeschlagene

3. Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung 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.

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 45-53° festgesetzt.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben, dunkelbraun oder rot einzudecken.

Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten.

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Strohmauerwerk, 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. Stellplätze: Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 15 Stellplätze zu errichten, mind. jedoch 2 St. (Aufzählung bei ungenügender Anzahl). Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.

EINFRIEDUNG:

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m ü. OK Straße - einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht überschreiten. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen.

Entlang der Straße sind Einfriedungen im Verlauf der mit xxxxxxxx gekennzeichneten Linien zulässig, oder im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante. An der Fahrbahnseite wird nur senkrechter Holzlattenzaun zugelassen. An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune zugelassen.

AUßENANLAGEN:

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,5m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe im natürl. Gel. zulässig.

Hangseitig ist FOK, max. 0,30m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Talseitig eine max. Höhe von 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.

IMMISSIONEN:

Landwirtschaftliche Geruchseinflüsse durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können nicht ausgeschlossen werden.

BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN:

Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

INGRÜNNUNG:

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

Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetationen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 2,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.