

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



2 Nebengebäude



3 Furgrenzen bestehende



aufzubauende

neu vorgeschlagene



4 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN



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)



Erdgeschoss u Dachgeschoss

Satteldach, Kniestock bis 50 cm Dachgeschloßausbau möglich

Firststrichung



Grundflächenzahl GRZ



Geschoßflächenzahl GFZ



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. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen



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. GRÜNLÄCHEN

§ 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



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



„Landnutzungsrecht“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen



Geltungsbereich



§ 9 Abs. 5 BauGB

Freizuhaltende Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen



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



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



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 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 Gebäuderieihen (hin 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, Ruhe- und schlafbedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer sollen auf der verkehrslängsgewandten Gebäuseite angeordnet werden.



In Aufstellstrukturen sind Schallschutzelemente der Klasse 2 auf den der Straße zugewandten Seite einzubauen



Grünanlage (öffentlich)



20. Spielplatz



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 (Auffrundung 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 100m u. OK-Straße - einschl. Sockelhöhe max. 0,30m - nicht überschreiten. Entlang der Straße sind Einfriedungen im Abstand von 2,50m 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. 1,00m Höhe im naturl. Gelände zulässig. Die Traufhöhe der Stützmauer darf max. 0,30m über naturl. Gelände zulässig sein. Die Traufhöhe darf 1,50m über max. Höhe von 5,50m nicht überschreiten.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Bepflanzungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art 28a) StrWG zu dulden. Die Bepflanzungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

WASSER- UND TSCHAFTE BESCHRÄNKUNGEN U AUFLAGEN:
Ein Grundriß des Bebauungsplanes erfüllt die weitere Schutzzone der Grundwassererschließung der Ergoltsheimer Gruppe
Hier ist es verboten, Erdöl/Schlüsse oder Bohrungen zur Gewinnung von Grundwasser zur Gartenbewässerung oder zum Betrieb von Wärmepumpen niederzubringen

Bei der Lagerung wasserführender Stoffe sind die Überwachungsfristen bei 2,5 Jahre verkürzt.

In einem Abstand von 5 Jahren sind regelmäßig Druckproben an den Abwasserleitungen durchzuführen.

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 Randaufassungen. Entschädlungsansprüche 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 Pflanzgebiß mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation 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.