

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. FESTSETZUNGEN (nach DIN 18003)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der BauNVO)
allgem. Wohnbaugebiet § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1
Buchstabe a des BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)



I + D

2.1 Zahl der Vollgeschosse, (Z)

Erdgeschoß u. Dachgeschoß 40-50° Z = I + D
Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
Dachgeschoßausbau möglich

Firstrichtung



2.2 Grundflächenzahl GRZ
Geschoßflächenzahl, GFZ

02
04

3. Baulinien - Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und
§§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie



7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)



8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

Abwasserleitungen geplant



9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1
Nr. 8 BBauG)

Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen
4-5 Bäume (Hochstamm) je Bauquarzelle



13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)

13.1 Garage Ga
Stellplatz ST



13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
> 16 Abs. 4 BBauNVO)

13.6 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 5 BBauG)



13.7 Freizuhaltende Sichtflächen an Straßen-
kreuzungen und Einmündungen
Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0,80 m
ü. OK Straße



14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrecht-
lichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 und §
9 Abs. 4 BBauG)



II. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden
Nebengebäuden
2. Flurgrenzen bestehende
aufzuhebende
neu vorgeschlagene
3. Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung im
BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab
1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000, sie kann da-
her nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhält-
nisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse
sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu er-
mitteln.



III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Baugestaltung:

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der
BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen
nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstands-
flächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer
mit einer Dachneigung von 45 - 50° festgesetzt.
Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondach-
ziegeln in den Farben, dunkelbraun oder rot
einzudecken.

Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Lie-
gende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von
1,2 m² nicht überschreiten.

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

Nebengebäude sind in Form und Neigung den Hauptgebäuden
anzupassen.

Garagen:
aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten
auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Er-
richtung u. den Unterhalt der Grenzmauer vom Nach-
bargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Gara-
ge gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

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

Nebengebäude sind nur in Verbindung mit der Garage
zugelassen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten
Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Ver-
kehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der
Stauraum muß 5,00 m betragen.

Einfriedung: Die Einfriedung der Grundstücke darf
die Höhe von 1,00 m u. OK Straße -einschl. Sockel-
höhe, max. 0,30 m- nicht übersteigen. Entlang der
Straße sind Holzzaune und Naturhecken zugelassen.