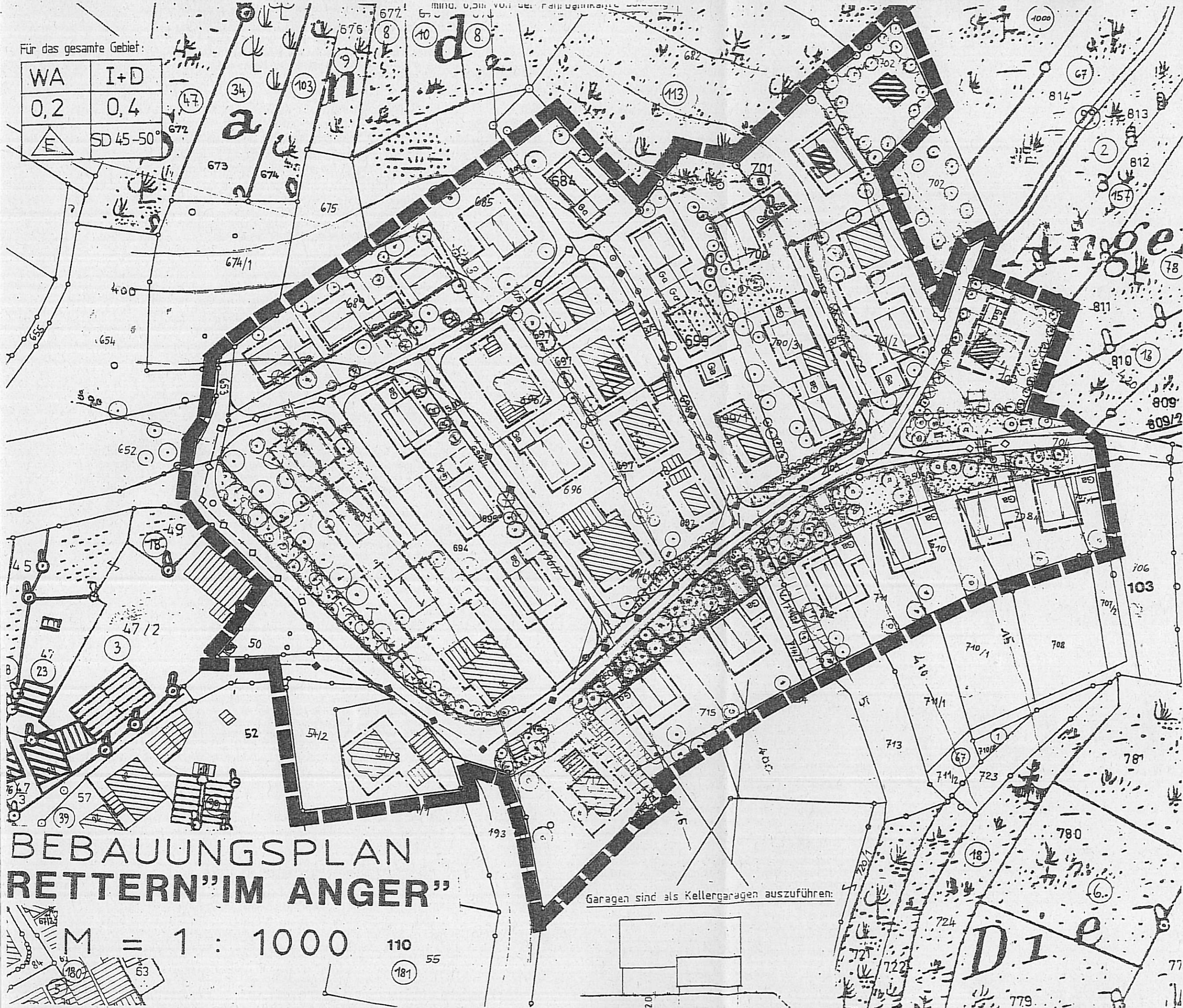


Für das gesamte Gebiet:

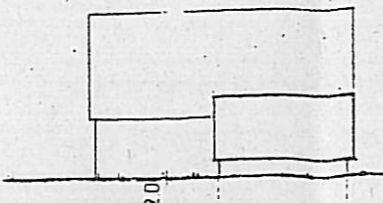
WA	I+D
0,2	0,4
E	SD 45-50°



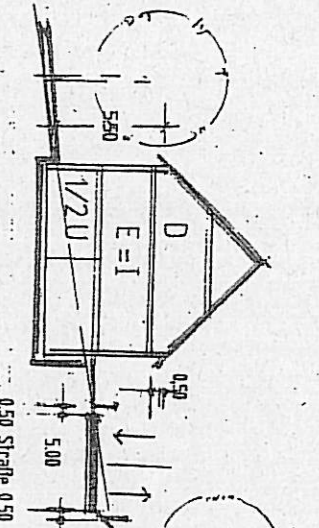
BEBAUUNGSPLAN RETTERN "IM ANGER"

M = 1 : 1000

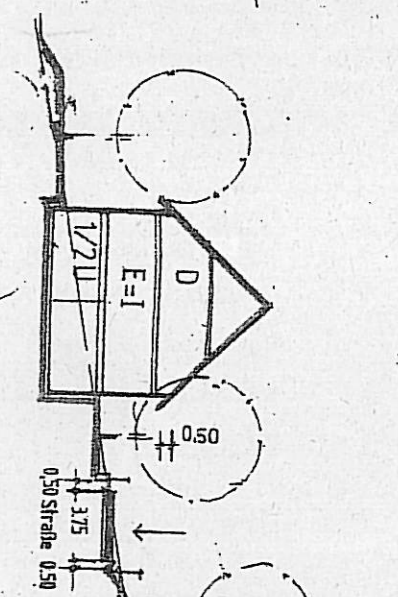
Garagen sind als Kellergaragen auszuführen:



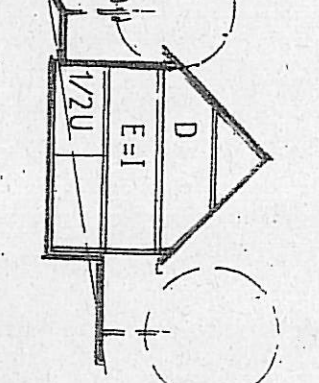
SCHNITT B - B



GRÜNDUNG
NACH BODENGÜTTCHTEN



SCHNITT A - A



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)

(§ 4 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Höchstgrenze 2 WE je Gebäude)

WA

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
(bei Hanglage - Untergeschoß = 1/2 Vollgeschoß zugelassen)
Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
Dachgeschoßausbau möglich

Firstrichtung

I + D
I + D

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ

0,4

2.4 Baumassenzahl BMZ

-

2.5 Grundflächenzahl GRZ

0,2

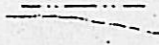
3. BAULINIEN - BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO)

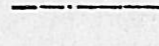
3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



3.3 Baulinie

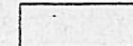


3.4 Baugrenze

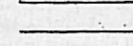


6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen



6.3 Straßenbegrenzungslinie



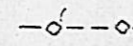
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

(§ 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



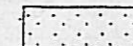
Abwasserleitungen bestehend



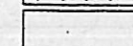
9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentlich



privat



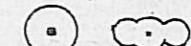
13. ANPFLANZUNG / ERHALTUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

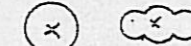
Bäume / Buschgruppen geplant



Bäume / Buschgruppen bestehend



Bäume / Buschgruppen Entfernung

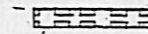


15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

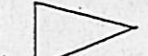
15.3 Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)



15.5 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



15.8 Freizuhalten Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)



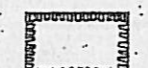
15.13 Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0.80 m ü. OK Straße Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)



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)



„Innerhalb des Fallbereiches von Bäumen, d. h. in einem Abstand von 25 m vom Waldrand dürfen grundsätzlich keine Wohngebäude errichtet werden. Soweit dieser Abstand aufgrund der Lage des Baugrundstückes im Einzelfall nicht eingehalten werden kann, ist die Dachkonstruktion durch zusätzliche Stahlverstärkung so auszubilden, daß der Dachstuhl nicht durchschlägt wird, falls ein Baum darauf fällt, oder auf den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vollständig zu verzichten. Der statische Nachweis hierfür ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Errichtung von Garagen im Fallbereich der Bäume ist zulässig.“

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 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 45-50° 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 1,2 qm nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Gesamtlänge 1/3 Hauslänge. Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, 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.

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 Wohnheit sind auf dem Grundstück 15 Stellplätze zu errichten, mind. jedoch 2 (Aufrundung bei halber 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 im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zugelassen. An den Rückseiten der Grundstücke sind Maschendrahtzäune zugelassen.

ENERGIEVERSORGUNG:

Schaltkästen und Verteilerdränke des Versorgungsträgers, sowie Beleuchtungsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

AUßENANLAGEN:

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

Die Auffüllung über 0,5 m 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. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO 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.

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.

EINGRÜNUNG:

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 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.



Ergänzt mit Beschluß vom 19. 11. '96 (HR)
Eggelsheim, 20. 12. '96

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister