

- A - Festsetzungen durch Planzeichen



1.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.01 Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der verschiedenen Gestaltung innerhalb eines Baugebietes

2.00

Art der baulichen Nutzung

2.01 WR 1

Reines Wohngebiet mit Nummernbezeichnung, z.B. WR 1

3.00

Maß der baulichen Nutzung

3.01 0.4

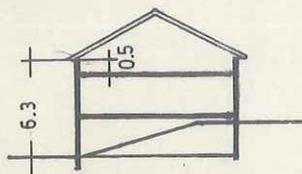
Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0.4

3.02 (0.6)

Geschoßflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0.6

3.03 II

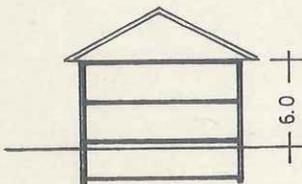
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Maximale Traufhöhe über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche: talseitig 6.30 m
maximale Kniestockhöhe 0.50 m

3.04 (II)

Zahl der Vollgeschosse zwingend



Maximale Traufhöhe über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche: 6.00 m
Kein Kniestock zulässig

4.00

Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung



4.01 Baulinie, auf die gebaut werden muß

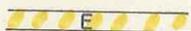
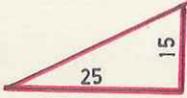
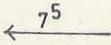
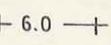


4.02 Baugrenze, die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- B
=====
1.00
1.01
1.02
2.00
2.01
3.00
3.01
3.02
3.01
3.02
3.03
3.01
3.02
3.03
3.02
3.03
4.00
4.01
4.02
4.03

4.04		Nur Hausgruppen zulässig	
4.05	SD 25-28°	Satteldach mit einer Neigung von 25 - 28°	
4.06		Angabe der Firstrichtung des Hauptbaukörpers	
4.07	Ga	Garagen	
4.08	GGa	Gemeinschaftsgaragen	4.04
5.00		Verkehrsflächen, Verkehrsverordnung	4.05
5.01		Öffentliche Verkehrsflächen	5.00
5.02		Eigentümerweg, Eigentümergaragenhof	5.01
5.03		Strassenbegrenzungslinie	
5.04		Begrenzung der Sichtdreiecke, Soweit Sichtdreiecke ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragen sind, handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme.	6.00
5.05	z.B. 	Kurvenradius in Meterangabe	6.01
5.06	z.B. 	Maßzahl in Meterangabe	6.02
6.00		Sonstiges	6.03
6.01		Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage mit Flächenangabe	6.04
6.02		Öffentliches Grün	6.05
6.03		Bäume zu erhalten (siehe Hinweis 1.11)	
6.04		Bäume zu pflanzen (siehe Hinweis 1.12)	
6.05		Trafostation	

- B - Festsetzungen durch Text

- 1.00 Allgemeine Festsetzungen
- 1.01 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Desgleichen Anlagen für bewegliche Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, sowie Feuermeldeanlagen und Fernsprecheinrichtungen.
- 1.02 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1.00 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2.50 m Höhe.
Die angegebenen Maße beziehen sich auf Straßenoberkante in Fahrbahnmitte.
- 2.00 Maß der baulichen Nutzung
- 2.01 Maßgebend für die Berechnung der zulässigen Geschoßfläche in den Reihenhausquartieren WR 4 und WR 5 ist die Gesamtgrundstücksfläche, gebildet aus den Hausgrundstücken, den Garagenhöfen und den im Eigentum der Grundstücksbesitzer verbleibenden Verkehrsflächen.
- 3.00 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.01 Als Dachform wird Satteldach, als Dachdeckung Ziegel oder Pfannen festgesetzt.
- 3.02 Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig. Je Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster zugelassen. Die max. Größe eines Fensters darf 1.2 m² nicht überschreiten.
- 3.03 Für Aussenwandflächen wird Putz mit hellem Anstrich vorgeschrieben. Fassadenverkleidungen sind nur mit Holz zulässig.
- 4.00 Garagen, Stellplätze
- 4.01 Alle Hausgaragen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.
- 4.02 Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein.

4.03 Als Dachform der Hausgaragen wird Satteldach, als Dachdeckung Ziegel oder Pfannen festgesetzt.

- a) Bei Wahrung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind die Garagen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper bei gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- b) Bei Grenzbebauung müssen die zusammengebauten Garagen gleiche Dachneigung und Dachdeckung erhalten. Eine max. Firsthöhe von 4.50 m auf der Grundstücksgrenze wird zugelassen.

4.04 Als Dachform der Gemeinschaftsgaragen wird Flachdach festgesetzt.

4.05 Im Bereich der Garagenzufahrt sind unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließend in einer Tiefe von mindestens 5.00 m Stellplätze auszuweisen, die zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden dürfen.

5.00 Einfriedungen

5.01 Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Holzzäune in einer Gesamthöhe von 1.00 m einschließlich eines bis zu 0.25 m hohen Sockels über OK Straße herzustellen. Ausführung mit senkrechter Lattung oder waagerechten besäumten Brettern, strassenseitig vor den Zaunpfosten durchlaufend. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1.00 m Höhe zu verwenden.

6.00 Landschaftsgestaltung und Grünordnung

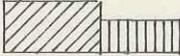
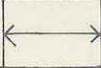
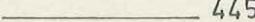
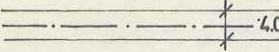
6.01 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Störende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

6.02 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum von 2.00 m bis 3.00 m Höhe zu pflanzen.

6.03 Für Bäume, Sträucher, Hecken und Sichtschutzpflanzungen sind bodenständige Gehölze zu verwenden. (siehe Gehölzliste unter -C-Hinweise)

6.04 Die Größe des Kinderspielplatzes berechnet sich lt. § 1 Abs. 3 DV BayBO, wonach die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m² Wohnfläche 1.5 m² betragen muß. (24 Häuser x 9 m² = 216 m² = 220 m²)

6.05 Zur Eingrünung des Kinderspielplatzes dürfen nur Gehölze verwendet werden, die weder durch Frucht noch durch Blatt Vergiftungserscheinungen auslösen können.

- | BAUGEBIET | |
|----------------------------|-------------------------------|
| GRUND-
FLÄCHEN-
ZAHL | GESCHOSS-
FLÄCHEN-
ZAHL |
| VOLL-
GESCHOSS | BAU-
WEISE |
| DACHFORM | DACH-
NEIGUNG |
- 1.01 Füllschema der Nutzungsschablone
- 1.02  Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.03  Vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze
- 1.04  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.05 z.B. 1090 Flurstück-Nummer
- 1.06  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.07  Vorgeschlagene Grundrißform der Baukörper
- 1.08  Höhenlinien
- 1.09  Bestehende Erdgasleitung
Moosburg-Ampfung mit 4.0 m breiten
Schutzstreifen
- 1.10 z.B. (12) Parzellen-Nummer
- 1.11 vorhandene Bäume
z.B. A A Akazie B Birke L Lärche T Tanne
P Pappel W Weide
- 1.12 Gehölzliste
Großbäume:
Larix europaeus - Lärche, Pinus silvestris - Kiefer, Carpinus betulus-
Hainbuche, Robinia pseudoakazia, Betula verrucosa - Birke, Salix alba -
Weide, Praxinus excelsior - Esche, Acer platanoides - Ahorn
Kleinbäume:
Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus avium - Vogelkirsche, Acer
campestre - Feldahorn, Alnus glutinosa - Schwarzerle
Hecken und Sträucher:
Carpinus betulus - Hainbuche, Ligustrum vulgare - Liguster,
Acer campestre - Feldahorn, Taxus baccata - heimische Eibe.
Corylus avellana - Haselnuß, Cornus mas - Kornellkirsche,
Pyracantha in Sorten - Feuerdorn, Ribes sanguineum - wilde Johannisbeere,
Prunus padus - Traubenkirsche, Amelanchier canadensis - Felsenbirne,
Prunus spinosa - Schlehdorn, Hippophae rhamnoides - Sanddorn,
Euonymus europaeus - heimische Pfaffenhütchen, Viburnum lantana -
wolliger Schnellball, Wildrosen in Sorten, Salix in Sorten - Weiden
(am Bach)