

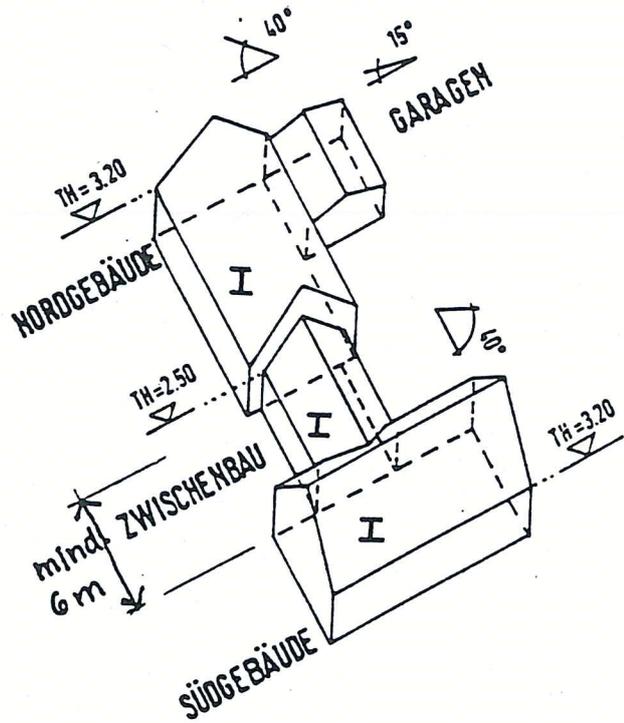
# A FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Festsetzungen aus Bebauungs- und Baulinienplänen und ihren Tekturen.
2. ART DER NUTZUNG
- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 MD Dorfgebiet
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1 0,35 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 0,35 für die Baubereiche MD1, MD2, MD3, MD4, WA1, WA2, und WA4.
- 3.2  200 Höchstzulässige Geschoßfläche z.B. 200 m<sup>2</sup> innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Baubereiche WA3, WA5.
- 3.3 Bei Ausführung von allseits verglasten Wintergärten (s. 5.7) darf die höchstzulässige Geschoßfläche um die Hälfte der Wintergartenfläche überschritten werden.
- 3.4 II Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschoße
4. BAUWEISE
- 4.1  Baugrenze, Baugrenzen an bestehenden Gebäuden sind auf den Außenkanten der Häuser festgelegt.
- 4.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 4.3 Th 3,2 Zulässige Traufhöhe als Höchstgrenze, z.B. 3,20 m
- 4.4  Maßzahlen in Metern, z.B. 10 m
- 4.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Gebäude, oder Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

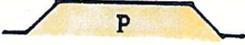
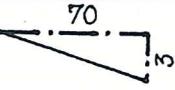
4.6

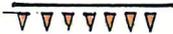
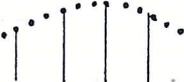
E

Bezeichneter Doppelhaus-Gebäudetyp mit höchstzulässigen Traufhöhen, Anzahl der Vollgeschosse, vorgeschriebener Dachneigung und Firstrichtung, Lage der Garagen, Mindestlänge des Zwischenbaukörpers



5. ALLGEMEINE BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN
- 5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,5m, gemessen an der bestehenden Geländeoberfläche zulässig.
- 5.2 Halbstockversetzte Bauweise (split-level) ist zulässig
- 5.3 Als Wandmaterial sind nur heller Verputz und geschoßweise Holzschalung zulässig. Nicht zulässig sind Zierputze, Keramikverblendungen, asbesthaltige Materialien.
- 5.4 Dächer werden als geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) mit einer Neigung von 28-38° festgesetzt (ausgenommen "Haustyp E" mit 40°). Pro Bauraum sind gleiche Dachneigungen zu wählen. Für Nebengebäude können auch geringere Neigungen gewählt werden. Ausnahmen können auch zugelassen werden.
- 5.5 Als Dachdeckung sind rote bis braune Dachplatten und Blech zulässig. Nicht zulässig sind Asbestzementplatten.
- 5.6 Dachschrägenfenster sind nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 2m<sup>2</sup> je Dachfläche und Haus, bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- 5.7 Allseits verglaste, nicht beheizte, eigene und vor den Aufenthaltsräumen des Hauses liegende Wintergärten, Glasveranden zur Energieeinsparung und Pergolen sind als untergeordnete Bauteile bis zu 2,5 m Tiefe als Ausnahme zulässig, auch wenn die Baugrenze überschritten wird. Die zulässige Geschoßfläche darf hierbei um die Hälfte einer Wintergarten-geschoßfläche überschritten werden.
- 5.8 Nebengebäude, wie z.B. Gartenlauben und Geräteschuppen sind aus Holz bis zu 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, mit geneigtem Dach im Gartenbereich auch bei Grenzbebauung zulässig. Hölzerne Fahrradschuppen bis zu 5 m<sup>2</sup> mit geneigtem Dach sind auf der Straßenseite zulässig, soweit sie 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie oder von einer Vorgarteneinfriedung zurückbleiben. Sie können um die Fläche für Mülltonnen erweitert werden.  
Ansonsten sind Abfallbehälter und Müllboxen entweder ins Gebäude zu integrieren oder einzupflanzen.
- 5.9 Als Zäune sind Staketenzäune ohne Zaunsockel in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als seitlicher Sichtschutz sind Sichtblenden oder Zäune am Haus bis 1,5m Höhe und 3,0m Tiefe und als Zwischenzäune auch Maschendrahtzäune ohne Sockel in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

6. **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
- 6.1  Verkehrsfläche
- 6.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) mit Parkbuchten, Straßenbegleitgrün, mit gepflasterten Bereichen insbesondere bei Straßeneinmündung und Wendepunkten. Bemessung der Wendepunkte nach EAE. Die asphaltierte Straßenfläche darf höchstens 4,0 m breit sein.
- 6.3  Fußweg
- 6.4  Fuß- und Radweg
- 6.5  Parkbuchten
- 6.6  Straßenbegrenzungslinie
- 6.7  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter.  
Der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke ist von Bepflanzung und anderen Sichthindernissen höher als 0,80 m freizuhalten, ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.
7. **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 7.1  Fläche für Garagen mit Nebenräumen, Garagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außerhalb dieser nur in eigens hierfür bezeichneten Flächen.
- 7.2  Stellplätze auf privaten Flächen. Stellplätze, die direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind in einem davon sich unterscheidenden, nicht versiegelnden Belag auszuführen. Zusammenhängende Stellplätze sind einheitlich auszuführen. Diese Stellplätze sind an der Grundstücksseite zu begrünen (Büsche und Hecken nach Artenliste Grünordnung 8.10.4).

8. GRÜNORDNUNG
- 8.1  zu erhaltende Bäume
- 8.2  zu pflanzende großkronige Bäume  
siehe Artenliste
- 8.3  zu pflanzende kleinkronige Bäume, ins-  
besondere Obstgehölze, siehe Artenliste
- 8.4  zu erhaltende / zu pflanzende Buschgruppen
- 8.5  Öffentliche Grünflächen (BauGB § 9 (1)15)
- 8.5.1  Straßenbegleitgrün
- 8.5.2  In ihrem Gesamtzusammenhang zu erhal-  
tende und zu pflegende Hangkante mit Laub-  
bäumen und Büschen.
- 8.5.3  Kinderspielplatz für  
3-6 jährige - Mindestgröße 65 m<sup>2</sup>  
6-12 jährige - Mindestgröße 675 m<sup>2</sup>  
Kinderspielplätze sind gemäß DIN 18034  
zu erstellen.
- 8.6  Von jeglicher Bebauung freizuhaltende  
Schutzfläche in Verbindung mit Grün-  
ordnung 8.5.2
- 8.7  Uneingefriedete Vorgärten,  
Uneingefriedete Vorgärten sind als  
Wiese mit eingestellten Bäumen nach  
Plan zu bepflanzen.
- 8.8  Bereiche, in denen ein Hochwasserabfluß zu gewährleisten ist,  
aber auch Maßnahmen zu unterlassen sind, die zu einer Erhöhung  
der Abflußgeschwindigkeit führen können; unzulässig sind jegliche  
bauliche Maßnahmen, Aufschüttungen und Abgrabungen  
(s.a. Grünordnung 8.9.5).
- 8.9 Allgemeine Festsetzung der Grünordnung
- 8.9.1 Die unbebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht  
als Geh-, Fahrflächen ausgelegt sind, mit Rasen  
Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Einfriedungen  
sind zu hinterpflanzen und mit Schling- oder Klet-  
tergewächsen einzugrünen. Die im Plan festgesetz-  
ten, zu erhaltenden Pflanzungen sind ausreichend  
zu sichern.
- 8.9.2 Sämtliche Pflanzungen im privaten Bereich sind vom  
Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu  
pflegen und vor Zerstörung zu schützen.  
Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

- 8.9.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind innerhalb des öffentlichen Straßenraums in ihrer Lage bindend. Bei der Bepflanzung der übrigen Flächen sind unter Beibehaltung der nachfolgenden festgesetzten Pflanzdichte Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 8.9.4 Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, daß die Gehölze weder ober- noch unterirdischen Schaden erleiden. Ablagerungen von Baumaterial und das Befahren mit Baufahrzeugen im Bereich der Kronentraufe ist zu unterbinden.
- 8.9.5 Auf den Flächen (WA4, Kinderspielplatz, WA5) innerhalb der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Majsach sind Reihenspflanzungen und Gehölzgruppen nur zulässig wenn sie in Richtung des Hochwasserabflusses gesetzt werden und den Abfluß möglicher Überschwemmung nicht hindern.
- 8.10 Artenliste  
Zulässig sind nur Arten des Vegetationsgebietes Hartholzaue, sowie alle Obstbäume.
- 8.10.1 Bäume auf öffentlichem Grund
- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Bergahorn               | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Birke                   | <i>Betula pendula</i>      |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Esche                   | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Stieleiche              | <i>Quercus robur</i>       |
| Obstbäume als Hochstamm |                            |
- 8.10.2 Sträucher auf öffentlichem Grund
- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>    |
| Roter Holunder     | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Haselstrauch       | <i>Corylus avellana</i>  |
- 8.10.3 Bäume für den privaten Bereich
- |                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Spitzahorn                         | <i>Acer platanoides</i>     |
| Bergahorn                          | <i>Acer pseudoplatanus</i>  |
| Erle                               | <i>Alnus glutinosa</i>      |
| Birke                              | <i>Petula pendula</i>       |
| Hainbuche                          | <i>Carpinus betulus</i>     |
| Esche                              | <i>Fraxinus excelsior</i>   |
| Stieleiche                         | <i>Quercus robur</i>        |
| Faulbaum                           | <i>Rhamnus frangula</i>     |
| Weide                              | <i>Salix alba</i>           |
| Eberesche                          | <i>Sorbus aucuparia</i>     |
| Feldulme                           | <i>Ulmus carpiniifolius</i> |
| Bergulme                           | <i>Ulmus glabra</i>         |
| Obstbäume als Halb- oder Hochstamm |                             |

## 8.10.4 Sträucher für den privaten Bereich

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xyosteam</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 8.10.5 Klettergehölze für den privaten Bereich

Wände von einseitiger Grenzbebauung, Garagenwände und sonstige Wände ohne Öffnungen, bzw. mit wenig Öffnungen (unter 5% der Wandfläche) und Mauern über 60 cm Höhe sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

Bergwaldrebe	<i>Clematis montana</i>
	<i>Clematis montana</i> "Rubens"
Schlingender Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
	"Veitchii"
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzine	<i>Wisteria sinensis</i>

## 8.11 Pflanzdichte

Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art kommt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen.

## 8.12 Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.

## 9. ENERGIE

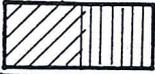
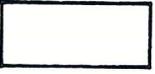
9.1 T Trafostation

9.2 Die jeweils geltenden gesetzlichen Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz sind für jedes Bauvorhaben einzuhalten und ein prüffähiger Nachweis zu führen.

9.3 Die Anwendung energiesparender Technik für größere Einzelbauvorhaben z.B. Entlüftungsanlagen mit Wärmetauschern, Sonnenkollektoren für Warmwasserbereitung u.ä. wird zugelassen. Sie müssen in Form, Dacheinpassung, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen.

## B

## HINWEISE

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  |  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude  |
| 2.  |  | Vorgeschlagene Form der Gebäude   |
| 3.  |  | Bestehende Grundstücksgrenze  |
| 4.  |  | Aufzuhebende Grundstücksgrenze  |
| 5.  |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  |
| 6.  | 29  | Flurnummer, z.B. 29   |
| 7.  |  | Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN,<br>z.B. 504 m  |
| 8.  |   | Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde ergänzt. Maßungenaugkeiten durch Vervielfältigung können bestehen.                       |
| 9   |   | Zur Beseitigung von pflanzlichen Abfällen wird Anlegen von Komposthaufen auf dem jeweiligen Grundstück angeregt.  |
| 10. |   | Es bestehen Bauhöhenbeschränkungen bis 15 m (nach §12 Abs. 2 LuftVG). Bauten unter 15m Höhe bedürfen keiner Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Die Grenze der Bauhöhenbeschränkung ist dem gültigen Flächennutzungsplan zu entnehmen. |
| 11. |   | Der zur Entsorgung erforderliche Abwasserkanal des Dellingerweges wird von den Anliegern selber erstellt.   |
| 12. | A   | Private Zufahrtsstraßen und Wege, öffentlich gewidmet   |