

A F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N

soweit im Gültigkeitsbereich vorhanden.

1. Art der baulichen Nutzung § 1 (1) - (3) BauNVO

1.1 Wohnbauflächen § 1 (1) 1. BauNVO

1.11 WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

1.12 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Gemischte Bauflächen § 1 (1) 2. BauNVO

1.21 MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

1.22 MI Mischgebiet § 6 BauNVO

1.3

1.4

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 bis 21 BauNVO

sowie § 5 (2) 1. und § 9 (1) 1a) BBAuG u. Art. 2 (5) BayBO

2.1 z.B. $\frac{1+10}{10}$ D-DACHG. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. $\frac{15+1}{15}$ S-SOCKELG. Zahl der Vollgeschosse zwingend


2.2 z.B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 1.b) BBAuG

§§ 22 u. 23 BauNVO u. Art. 107 (1) 1. BayBO

3.1 0 offene Bauweise

3.11  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2

3.2 9 geschlossene Bauweise

3.3  Baulinien

3.4  Baugrenze

3.5  Firstrichtung

3.6 SD Satteldach

4. Nutzungsschablone

4.1  Nr. des Baugebietes und Flächen gleicher Nutzung

Art der Baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

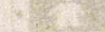
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Bauweise | Dachform

4.2 z.B.  Nr. des Baugebietes und Flächen mit gleichen baurechtlichen Festsetzungen

5. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf


5.1  Kindergarten

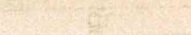


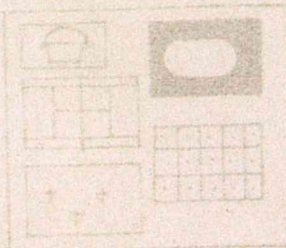


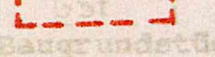






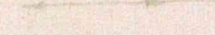




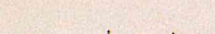
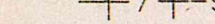

5.2 

5.3 

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBAuG

6.1  Straßenverkehrsflächen Fußwege/Fahrbahnen

6.2  Öffentliche Parkflächen

		Gehrecht
8.4		Sichtdreieck
8.5		Verkehrsgrünfläche § 127 (2) 3. BBauG
9.		Grünflächen § 9 (1) 8. BBauG
9.1		Spielplatz
9.2		Sportplatz, Holzplatz
9.3		Tennisplatz
9.4		Dauerkleingärten
9.5		Friedhof
11.		Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
11.1		Flächen für Garagen oder Stellplätze § 9 (1) 1.e) u. 12 BBauG
11.11		Garagen Zufahrtsrichtung
11.12		Gemeinschaftsgaragen
11.13		Gemeinschaftsstellplätze
11.2		Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen § 9 (1) 1.h) BBauG
11.21		LADEN Laden für den örtlichen Bedarf
11.22		PRAXEN Praxen, Büros u. Dienstleistungsbetriebe
11.3		zu erhaltender Baum- u. Buschbestand
11.4		Pflanzgebot § 9 (1) 15. BBauG § 9 (1) 16. BBauG
11.41		Laubbaum, Baumgruppe ca 3m Pflanzhöhe
11.42		Strauch, Hecke u. flächenhafte Strauchgruppen
11.5		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (5) BBauG
11.6		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
14.		Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
14.1		Denkmalschutz § 9 (2) BBauG
14.2		elektrische Hochspannungsleitung
14.3		Spannungsangabe in Kilovolt
14.4		Umformerstation
14.5		Schule
14.6		Post
14.7		Ferngasleitung
14.8		Drainageleitung
15.		Maßangabe in Metern

B TEXTLICHE VORSETZUNGEN

1. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.d) BBauG und Art. 10 BayBO
 - 1.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,70 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen
 - 1.2 Halbgeschossig versetzte Wohnebenen (split level) mit Tiefgarten sind zulässig
2. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1.e) BBauG sowie Art. 2 (2), 62 und 63 BayBO
 - 2.1 Flächen für Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 2.2 Stellplätze sind unter Einhaltung eines Stauraumes von 5 m zur Straße anzuordnen. In Sichtdreiecken sind keine Stellplätze zulässig.
3. Sichtdreiecke Art. 26 BayStrWG
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe über der Oberkante der Straßenmitte unzulässig
4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 23 (4) BaunutzVO
 - 4.1 Bauliche Nebenanlagen wie Sichtblenden, Pergolen und selbständige Garten- und Gerätehäuschen sind nur in Holz zu erstellen
 - 4.2 Diese Anlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie eine Höhe von 2,5 m, eine Ansichtsfläche von 10 qm und eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten
 - 4.3 Abstandsflächen nach der BayBO brauchen dafür nicht eingehalten zu werden. Art. 107 (4) BayBO
5. Gestaltungsvorschriften Art. 107 BayBO
 - 5.1 Einfriedungen Art. 107 (1) 4. BayBO
Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Naturhecken bzw. Sträuchern abzupflanzen. Dabei sind die Grundstücke durch Sockelplatten bis zu 0,15 m Höhe vom Gehsteig abzugrenzen. Zäune sind nur aus Holz bis zu einer Höhe von 0,95 m über OK Straßenmitte zulässig.
 - 5.2 Dächer Art. 35 u. Art. 107 (1) u. (2) BayBO
Die Gebäude sind mit ziegelgedeckten Dächern dunkler Tönung und mit einer Dachneigung zwischen 22 und 35

0,3 m sind bei zweigeschossiger Bebauung nicht zulässig. Bei Unterschreiten der max. zulässigen Geschosshöhe ist ein Kniestock bis 1,8 m Höhe zulässig.

5.3 Dachausbau

Dachausbauten (Dach = Decke) mit liegenden Dachflächenfenstern auch für Aufenthaltsräume sind zulässig.

5.4 Wand- und Giebelflächen Art. 107 (1) u. (2) BayBO

Die Wandflächen der Gebäude sind in hellen Farbtönen zu halten, dabei ist eine Putzstruktur zu verwenden. Die Wand- und Giebelverkleidungen sind in Holz oder aus Materialien mit holzähnlichem Aussehen auszuführen.

6. Nutzung

6.1 Auf allen Grundstücken sind, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

C H I N W E I S E

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2. | | aufzuhebende " |
| 3. | | vorgeschlagene " |
| 4. | | Flurstücknummern |
| 5. | | bestehende Hauptgebäude |
| 6. | | bestehende Nebengebäude |
| 7. | | vorgeschlagene Bauform |
| 8. | | Höhenlinien Vergrößerung aus 1:5000
interpoliert |
| 9. | | Wasserfläche |
| 10. | | Fußgängerübergang |
| 11. | | Abgrenzung des im Zusammenhang
bebauten Ortes gemäß § 34 BBauG |
| 12. | | Sockelgeschoss, Dachgeschoss |

13. Bei der Ausführung von Bauvorhaben sind Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm bzw. Nutzungskriterien des Bayr. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen).