

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - a) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (WA)
 - b) Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (MD)

2. Maß der baulichen Nutzung
 - a) GFZ 0,30 (Geschoßflächenzahl als Maximalwert)
 - b) E + D (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Höchstgrenze).
Das Dachgeschoß ist auch als Vollgeschoß zugelassen.

3. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
 - a) Es sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig.
 - b) Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - c) Es sind nur Satteldächer zulässig.
 - d) Die Mindestgröße für Grundstücke wird mit 600 m² festgesetzt. Eine Teilung von Grundstücken ist nur zulässig, wenn die Mindestgröße nicht unterschritten wird.

4. Bauliche Gestaltung
 - a) Sockelhöhe am Gebäude (siehe Erläuterung) maximal 10 cm hangseitig (an höchster Stelle) ab natürlicher Geländeoberfläche
 - b) Gebäudehöhe (siehe Erläuterung) maximal 3,80 m bei Wohngebäuden
maximal 2,75 m bei Garagen (an höchster Stelle)
von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
 - c) Traufüberstand 0 - 60 cm
 - d) Ortsgangüberstand 0 - 40 cm
 - e) Dachneigung 38° - 48°
 - f) Dacheindeckung Dachpfannen naturrot
 - g) Dachgauben Dachgauben sind nur auf Wohngebäuden zulässig.
Spitzgauben bis 1,50 m Basismaß
Schleppgauben bis 2,50 m Basismaß
Stehende Satteldachgauben bis 1,50 m Basismaß
 - h) Dacheinschnitte nicht zulässig
 - i) formale Ausbildung Wohngebäude und Garagen sind einheitlich zu gestalten
(Vorderfronten, Neigung, Deckung

k) Einfriedung

Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur im Anschluß an die Garagen zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf dabei 9.00 m nicht überschreiten. Bei Zusammenbau von Garagen und Nebengebäuden auf der Grundstücksgrenze ist die gleiche Dachneigung und -deckung sowie Bauhöhe zwingend einzuhalten. Sie sind gestalterisch einander anzupassen.

Hanichelzaun maximal 100 cm ab Straßenoberkante mit Sockel maximal 15 cm hoch. Kabelverteilerschränke müssen in die Grundstücke vorderseitig bündig mit der Einfriedung gestellt werden.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Wohnweg Kühbergstraße

Die mit (A) bezeichnete Verkehrsfläche wird als befahrbarer Wohnweg im Sinne d. EAE 85 ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn festgesetzt (verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Änderung der Straßenverkehrsordnung vom 21.7.1980 Zeichen 325 und 326). Breite 6,00 m

b) Fußbergerstraße

Die mit (B) bezeichnete Verkehrsfläche stellt eine Ortsverbindungsstraße dar. Der einseitig angeordnete Gehweg wird mit einer Breite von 1,20 m ausgebildet und durch einen Hochbord von der Fahrbahn abgetrennt.

c) Zufahrt zu landwirtschaftlicher Nutzfläche

Die mit (C) bezeichnete Verkehrsfläche wird als befahrbarer Wohnweg im Sinne d. EAE 85 ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn festgesetzt (verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Änderung der Straßenverkehrsordnung vom 21.7.1980 Zeichen 325 und 326). Breite 5,00 m

6 Garagen und Stellplätze

- a) Für jedes Einfamilienhaus sind 2 Garagen oder Stellplätze erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern mit 2 Wohneinheiten sind je Wohneinheit über 80 qm 2 Garagen bzw. Stellplätze und je Wohneinheit unter 80 qm 1 Garage oder Stellplatz erforderlich, jedoch mindestens 3 Garagen oder Stellplätze.
- b) Standort für Hausgarage
Garagen dürfen nur auf den mit Ga bezeichneten Standorten errichtet werden.
- c) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.
- d) Die Gesamtbreite einer Garage darf an der Straßenfront 6 m nicht überschreiten.
- e) Die erforderlichen uneingezäunten Stellplätze sind innerhalb des Grundstückes mit Rasengittersteinen neben den vorgelagerten Stauräumen auf den mit St bezeichneten Flächen anzulegen. Sie dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

7. Grünordnung

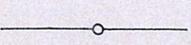
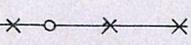
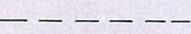
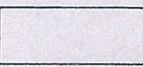
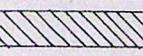
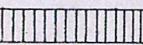
- a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 5 BayBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b) Auf den privaten Grundstücken ist je 100 m² nicht bebaubarer Grundstücksfläche bis spätestens zur Bauvollendung mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm und ein Strauch mit einer Höhe von 1,00 m ortstypischer Art zu pflanzen und zu unterhalten. Orts- bzw. landschaftsfremde Gehölze sind nicht zugelassen.
- c) An den Grenzen zur freien Landschaft sind mindestens 4,00 m breite Pflanzstreifen mit einem Pflanzraster von 1,25/1,25 m mit Bäumen bzw. Sträuchern ortstypischer Arten (z.B. *Cornus sanguinea*/roter Hartriegel, *Corylus avellana*/Hasel, *Sambucus nigra*/Holunder, *Cornus mas*/Cornelkirsche, *Ligustrum vulgare*/Liguster, *Euonymus europaeus*/Pfaffenhütchen, *Prunus spinosa*/Schlehe, *Viburnum lantana*/Schneeball) anzulegen und zu unterhalten, sofern nicht Baugrenzen bzw. Gebäude eine geringere Breite von nur 3,00 m erlauben.
- d) In Straßennähe ist je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum einheimischen Ursprungs mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
- e) Als Einfriedung dürfen keine orts- und landschaftsfremden Gehölze verwendet werden. Geschnittene Hecken sind ausgeschlossen.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
2. WA Allgemeines Wohngebiet

- | | | |
|-----|---|---|
| 4. |  | Baugrenze |
| 5. |  | Fläche für Garagen |
| 6. |  | Fläche für Stellplätze |
| 7. | z.B. 15 m | Maßzahl in Metern |
| 8. |  | zu pflanzender heimischer Baum (großkronig) |
| 9. |  | Pflanzstreifen entsprechend der textlichen Festsetzung 7.c) |
| 10. |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 11. |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 12. |  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. 5 a + 5 c der textlichen Festsetzung |
| 13. |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| 14. |  | Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung |

C. HINWEISE

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | z.B. 881 | Flurstücknummer z.B. 881 |
| 2. |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 3. |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 4. |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 5. |  | Schema für geplantes Gebäude |
| 6. |  | bestehendes Hauptgebäude |
| 7. |  | bestehendes Nebengebäude |
| 8. | | Jedes Bauvorhaben ist in geeigneter Weise gegen Hangsichtwasser zu sichern. |
| 9. | | Für das Grundstück Fl.Nr. 33/1 werden keine Baugrenzen (überbaubare Flächen) festgesetzt. Eine Bebauung ist aber im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vorschriften der Bayer. Bauordnung zulässig. |

D. ERLÄUTERUNG

(zu A/4.a) und A/4.b)

SCHEMASCHNITT M 1:200

