

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauweise

Das Baugebiet hat offene Bauweise.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken 500 qm

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art.6 und 7 Bay.BO.
Auf den Parz.Nr.37 bis 50 ist aufgrund der Hanglage eine
Grenzbebauung im Rahmen des Art.7 Abs.4 BayBO nicht möglich.
Für diese Garagen wird ein Grenzbaurecht nach § 22 Abs.4
Bau NVO festgesetzt.

Länge an der Grundstücksgrenze bis 6,50 m

Wandhöhe talseitig bis 5,00m

Wohnräume sind in diesen Grenzbauten nicht zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs.1 und 2 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ 0,7

G E B Ä U D E

Hauptgebäude

- Dachform : Satteldach
mit beidseitiger gleicher Dachneigung
- Dachneigung: 34 - 38 ° bei E+U und E+1
38 - 42 ° bei E+D
- Dachdeckung : kleinformatische Dachplatten ziegelrot
- Dachgauben: zulässig, als stehende Einzelgaube mit einer Vorderansichtsfläche von max 1,8 qm Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.
- Zwerggiebel mit Satteldach sind zulässig, wenn ihre Breite 0,3 der Firstlänge und ihre Höhe 2/3 der Dachhöhe (Traufe-First) nicht überschreitet.
- Dachüberstände: Ortgang
Überstand max. 0,50 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe.
- Traufe
Überstand max 0,60 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe.
- Kniestock : bei E + 1 nicht über 0,25 m
bei E + D nicht über 0,75 m
bei E + U nicht über 0,25 m (talseitig)
bei E + U nicht über 0,75 m (bergseitig)
jeweils gemessen an der Außenseite Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.
- Geschoßhöhe : Geschoßhöhe max. 2,90 m
- Solaranlagen : sind zulässig
- Photovoltaikanlagen: sind zulässig

Auf den Parz. 52 - 54 sind E + 1 Bebauung zulässig.



Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen.

Auf den Parz. 33 - 36 sind Garagen mit Flachdächern und Dachbegrünung zu errichten.

Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder im Falle der Doppelhausbebauung auch auf den im Lageplan gekennzeichneten Alternativstandorten zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind zulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen, Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet sein.

Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlattenzäune bis maximal 1,20m Höhe oder eine entsprechend hohe Hecke aus freiwachsenden, einheimischen Gehölzen zulässig.

Zaunsockel sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Mauern, Rohrmatten oder sonstige geschlossene Wände. Die Verwendung von Stacheldraht ist verboten.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von min. 5,00 m freibleiben.

Diese Fläche darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun bis max.1,20m Höhe zulässig.

Baumwurfgefahr

Die Wand - und Dachkonstruktion der Gebäude auf den Parz. 5- 12 und 32 - 36 sind wegen des geringen Abstands zu den Gehölzen trümmersicher auszuführen.

Geländeangleichungen

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschoßen sind unzulässig.

Auf den Parz. Nr. 37 - 42 ist die Fläche zwischen Erschließungsstraße und südlicher Gebäudewand in Absprache mit dem Grundstücksnachbarn bis auf ca 30 cm unter FOK (Erdgeschoß) bzw. Straße aufzufüllen.

Höhenlage der Gebäude

1. Änderung

Parz. Nr.	Bebauung	Höhenlage
1	E+D Garagen	EG FOK = + 0,50 m FOK = + 0,30 m
2-4	E+U Garagen	UG FOK = + 0,30 m FOK = +-0,00 m
5	E+U Garagen	UG FOK = + 1,50 m FOK = +-0,00 m
6	E+U Garagen	UG FOK = + 1,50 m FOK = + 0,30 m
7	E+D Garagen	EG FOK = + 3,00 m FOK = + 0,30 m
8	E+D Garagen	EG FOK = + 2,50 m FOK = + 0,30 m
9	E+D Garagen	EG FOK = + 0,50 m FOK = + 0,10 m
10-17+19+24	E+D Garagen	EG FOK = + 0,30 m FOK = + 0,10 m
18	E+D Garagen	EG FOK = + 0,30 m gemessen in Verlängerung der Straßengradienten 0,30
22	E+D Garagen	EG FOK = + 1,30 m FOK = + 0,30 m
25	E+D Garagen	EG FOK = +-0,00 m bezogen auf Straße auf der Südseite FOK = + 0,10 m
26+27	E+D Garagen	EG FOK = + 1,00 m FOK = + 0,30 m
28	E+D Garagen	EG FOK = + 1,60 m FOK = + 0,40 m
29	E+D Garagen	EG FOK = + 2,70 m FOK = + 1,00 m
20+30+31	E+U Garagen	UG FOK = + 0,30 m FOK = + 0,10 m

Parz.Nr.	Bebauung	Höhenlage
21+23	E+D Garagen	EG FOK = + 1,80 m bezogen auf Straße auf der Südseite FOK = + 0,30 m bezogen auf die Straße bei der Zufahrt
32	E+D Garagen	EG FOK = + 1,00 m FOK = + 0,30 m
33+34	E+U Garagen	UG FOK = + 3,00 m FOK = + 0,20 m
35+36	E+U Garagen	UG FOK = + 4,00 m FOK = + 0,20 m
37-41	E+U Garagen	EG FOK = - 1,00 m FOK = - 0,10 m
42	E+U Garagen	EG FOK = +-0,00 m FOK = - 0,10 m
43-51	E+U Garagen	EG FOK = + 0,30 m FOK = - 0,00 m
52-54	E+1 Garagen	EG FOK = + 0,30 m FOK = + 0,10 m

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



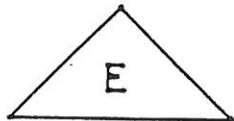
Art der baulichen Nutzung

W A Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

Mass der baulichen Nutzung

- E + 1 Bautyp : EG+OG Erdgeschoß und 1, Obergeschoß
- E + D Bautyp: EG+DG
 Erdgeschoß u. ausgebauten Dachgeschoß
- E + U Bautyp: EG+UG
 Erdgeschoß u. ausgebauten Untergeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl
 (soweit sich aus den son.
 Festsetzungen keine geringeren
 Werte ergeben.)
- 0,7 Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Bauweise , Baulinien , Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig, als Ausnahme sind auch Doppelhäuser auf den Parz. Nr. 20-22, 24-26, 29-31, 43 u.53 zulässig.



Baulinie



Baugrenze

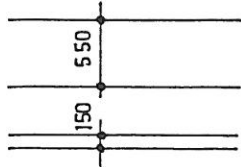


Firstrichtung zwingend



offene Bauweise

Verkehrsflächen



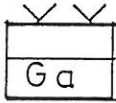
Öffentliche Verkehrsflächen

Fahrbahn

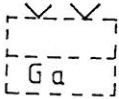
Gehweg



Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Garagen, Zufahrten in Pfeilrichtung



Alternativstandort
Garagen nur im Falle der Doppelhausbebauung

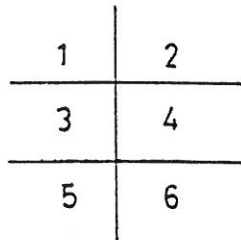


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes.



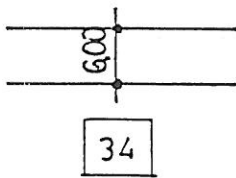
Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

Nutzungsschablone



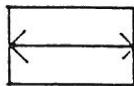
- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Grundflächenzahl
- 4 Geschoßflächenzahl
- 5 Anzahl der Geschoße
- 6 Bauquartiersnummer

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).



Maßzahl

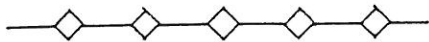
Parzellennummern



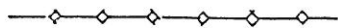
geplante Gebäude



Elektrizität (Trafostation)




Hauptabwasserleitungen unterirdisch




Grabenverrohrung (Zufahrten)

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichen und Hinweise

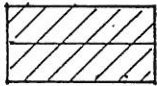
Grenzpunkte und Grenzen:

 Grenzstein (vorhanden)

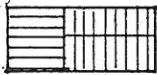
 Flurstücksgrenzen

760 Flurstücksnummern

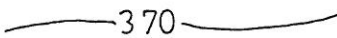
Bauwerke (Bestand)



Wohngebäude (Mittelstrich=Firstrichtung)

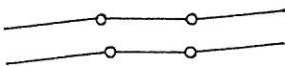


Nebengebäude (Mittelstrich=Firstrichtung)



Höhenlinie

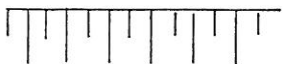
Straßen und Wege



gemarkter Weg



bestehender Graben



Böschung

H I N W E I S E

Denkmalpflege`

Es ist damit zu rechnen, daß archäologische Bodenfunde auftreten. Diese kunstgeschichtlichen Funde sind nach § 7 und 8 des Denkmalschutzes meldepflichtig.

Grund - und Oberflächenwasser

In Teilbereichen des Baugebiets bedingt durch die Hanglage muß insbesondere bei starken Regen und bei Schneeschmelze mit Schichtenwasser gerechnet werden.

Beim Bau von Kellern sind die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern.

Dem Bauherrn wird empfohlen, um eine sparsame Verwendung von Grund - und Trinkwasser zu erreichen, Zisternen für die Gartenbewässerung aufzustellen.

Landwirtschaft

Die Anlieger im Baugebiet müssen wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit zeitweiligen Einschränkungen rechnen und zwar :

- a) Lärmimission beim Einsatz landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen auf den Nutzflächen durch den Fuhrwerksverkehr.
- b) Staubimission beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung, bei trockener Witterung.
- c) Geruchsimission beim Ausbringen von Gülle, Jauche und Stallmist, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.