

WA	II
2 Wo	Wh max. 3,25
0.4	(0.5)
0	△ ED
SD 45°-50°	

WA	II
2 Wo	Wh max. 3,25
0.4	(0.5)
0	△ ED
SD 45°-50°	

WA	II
2 Wo	Wh max. 3,25
0.4	(0.5)
0	△ ED
SD 45°-50°	

WA	II
2 Wo	Wh max. 3,25
0.4	(0.5)
0	△ ED
SD 45°-50°	

Linien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Satteldach
- Dachneigung

Wasserflächen



Wasserfläche

Nutzungsregelungen



Pflanzgebot für Bäume

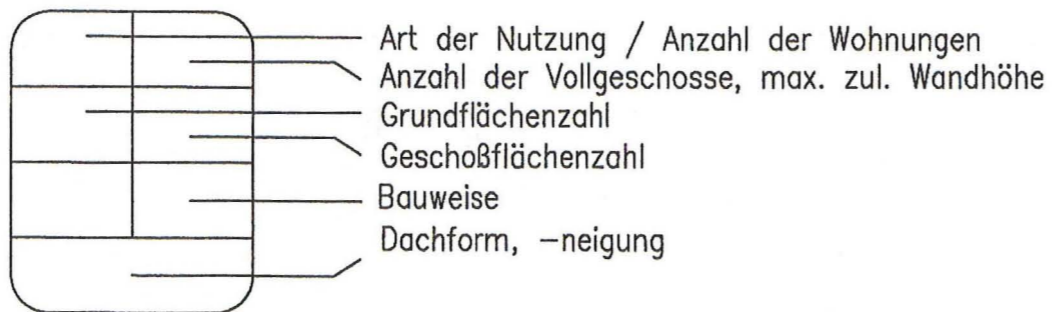
Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2 Wo max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4

0,6 Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Wh max. maximal zulässige Wandhöhe von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

SD

Satteldach

45°-50°

Dachneigung

Vekehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsanlagen



Trafostation



Freileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen



öffentliche Grünfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

SD

Satteldach

45°–50°

Dachneigung

Vekehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsanlagen



Trafostation



Freileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen



öffentliche Grünfläche

Wasserflächen



Wasserfläche

Nutzungsregelungen



Pflanzgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. FÜR HINWEISE



Bestehende Gebäude



ursprüngliche Flurstücksgrenzen



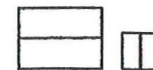
Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

461

Flurstücksnummern



Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke



Bebauungsvorschlag Gebäude / Garagen

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet:

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie für die Anzahl der Geschosse:

- bei zwei Vollgeschossen (Z = II) GRZ 0,4; GFZ 0,5 (WA), GFZ 0,6 (Mi)
- die maximal zulässige Wandhöhe (Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut im Sinne von Artikel 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO) beträgt im Wohngebiet 3,25m, im Mischgebiet 4,50m.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte wird auf maximal zwei festgesetzt. Im Mischgebiet gilt offene Bauweise.

Maximal eine Nebenanlage pro Grundstück im Sinne des §14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird angeordnet (Artikel 7 Abs. 1 BayBO).

3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß betragen:

bei Einzelhausbebauung	450 m ²
bei Doppelhaushälfte	300 m ²

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in der Mitte der dem ansteigenden Gelände zugewandten Gebäudeseite maximal 0,50m über dem natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der geplante Entwässerungskanal dies erfordert.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

6. Dachform

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. Die Dächer sind mit naturfarbenen Ziegel oder Betondachsteinen in roten Farbtönen einzudecken. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.
- 6.2 Dachüberstände sind am Giebel und an der Traufe bis maximal 50 cm zulässig.
- 6.3 Die Dachneigung und Eindeckung von Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen.
- 6.4 Dachaufbauten sind in Form von Stand- oder Schleppgauben und Zwerchhäuser zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben pro Dachseite ist bis maximal 1/2 der Firstlänge zulässig. Die Gauben sind nur als Einzelgauben bis maximal 2 m Ansichtsbreite zulässig. Eindeckung der Gauben wie Hauptgebäude.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,20 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zugelassen sind senkrechte Holzlattenzäune. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (auch Maschendrahtzäune) mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Als Einfriedungen sind auch natürliche Hecken zulässig.

8. Außenanlagen

- 8.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
- 8.2 Eine Auffüllung oder Abgrabung von mehr als 100 cm auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

9. Immissionsschutz

- 9.1 In den Wohnhäusern, die weniger als 55 m von der Fahrbahnmitte der Fo 11 entfernt liegen, sollen ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, auf der der Kreisstraße abgewandten Seite angeordnet werden.
- 9.2 In die Wohngebäude, die weniger als 55 m von der Fahrbahnmitte der Fo 11 entfernt liegen, sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 einzubauen. Dies gilt nicht für die von der Kreisstraße abgewandte Gebäudeseite.