

Bebauungsvorschriften

(nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der Baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2.0 Abgrenzung

(nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB

— — — — —
Neue Grundstücksgrenzen

3.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
n. § 4 BauNVO

Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten
Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16+17+18 BauNVO)

E + D

0,4

0,8

Maximale Anzahl
der Wohnungen:

FH 11,0m über Ok.Strasse

Die Abstandsflächen nach Art.
6 BayBo müssen eingehalten
werden.

Erd - und Dachgeschoß

Grundflächenzahl
GRZ §19 BauNVO

Geschoßflächenzahl
GFZ §20 BauNVO

Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind
maximal drei Wohnungen zulässig

Maximale Firsthöhe:
11,0m über Ok.Strasse.

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

O



SD, KD

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 B

Einzelhäuser und
Doppelhäuser zulässig

Dachform: Satteldach, Krüppelwalde
Dachneigung: 38° - 50°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)



Die Firstrichtung kann frei gewählt
werden.

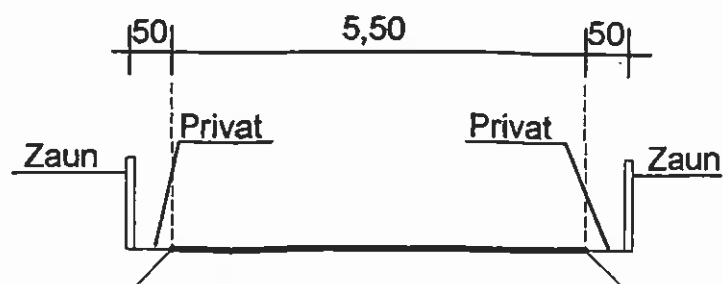
Es wird empfohlen, die Firstrichtung
Süden auszurichten. Hierdurch wird
Einsatz der Solartechnik erleichtert.

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Bauliche Gestaltung

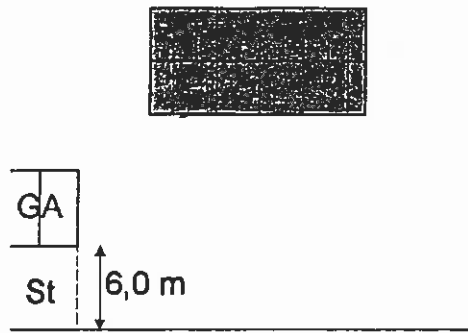
- Dachdeckung: Nur rotgetönte Materialien.
- Kniestockhöhe: Maximal 75 cm.
- Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.
- Dachüberstand an Traufe und Ortgang: maximal 50 cm.
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden.
- Einfriedung durch einen Zaun. Mauersockelhöhe maximal 30 cm; Zaungesamthöhe maximal 1,20 m.
- Straßenbereich: Die Straße wird 5,50 m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muß ein 50cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden. Erst im Anschluss an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

unmaßstäbliche
Skizze:



7.0 Stellplatz und Garagenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)



- **ST = Stellplatz**
Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig;
- Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.
- Der Stauraum muß mindestens 6,00m betragen.
- Ab der zweiten Wohnung und für jede weitere Wohnung müssen pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden
(der Stauraum vor den Garagen wird hierbei nicht als Stellplatz anerkannt).
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 + 4 BayBO müssen eingehalten werden
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Der zweite Bauwerber muß sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.
- Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden.

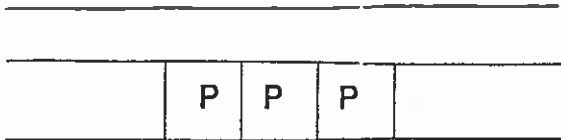
8.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche

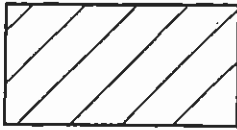
Öffentliche Fußwege



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Stellplätze

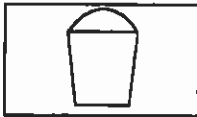
9.0 Hinweise



Bestehendes Hauptgebäude



Versorgungsfläche EVO



Spielplatz



Bestehendes Nebengebäude

147

Flurstücknummer



Abgrabungen für
Regenrückhaltebecken



Hauptabwasserleitungen unterirdisch
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Grundstücksgrenzen und -flächen sind der Papiervermessung des Lageplanes M=1:1000 entnommen.

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

10.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 BauGB)

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

10.1 Neupflanzungen



Solitärbäume



Sträucher



öffentliche Grünfläche

Eine 4m breite Heckenpflanzung muß im nördlichen und westlichen Bereich als Abgrenzung zur Landschaft angelegt werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. Die Heckenpflanzung muß von jedem Bauwerber selbst durchgeführt werden.

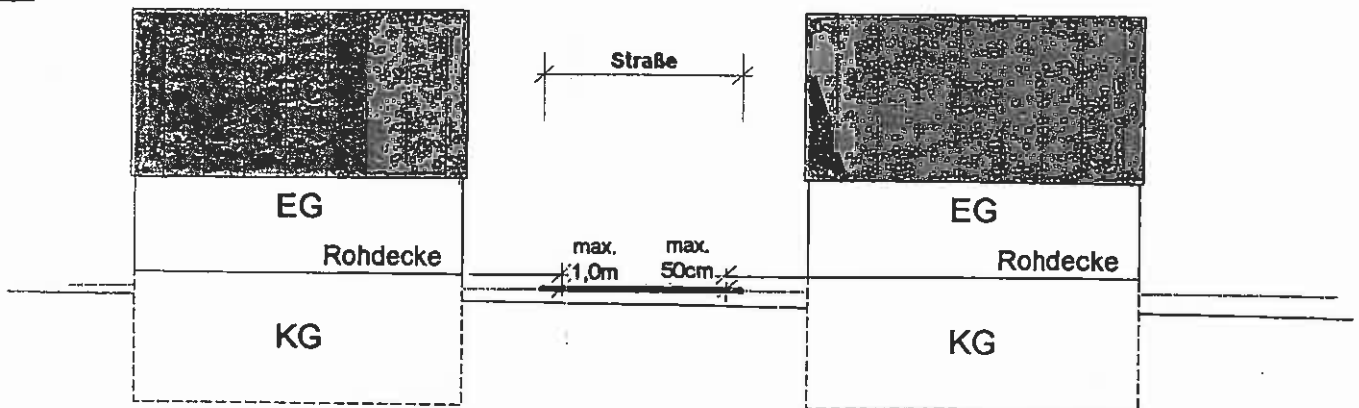
10.3 Höhenlage der Häuser

unmaßstäbliche

Skizze:

bergseitig

talseitig



- **Bergseitig:** Hier dürfen die Häuser maximal 1.0 m über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß).
- **Talseitig:** Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß).

10.4 verbindliche Genoizarten

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus-aucuparia	Eberesche
Tilia-cordata	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

10.5 Lärmimmission durch Verkehr

Gegenüber Straßenbaulastträger der Bundesautobahn können keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

10.6 Beeinträchtigung durch landwirtschaftl

Betriebe

Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch den Geflügelzuchtbetrieb Wichmann sind zu dulden.

10.7 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen

- Die gesetzlichen Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben sind einzuhalte
- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
- Vorhandene Drainagen müssen angeschlossen werden.
- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.