

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.11 bei freistehenden Einzelhäusern: OFFEN

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 bei Einzelhausgrundstücken: 550 qm

0.3 Firstrichtung

0.31 die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 - 2.2

Festsetzungen nach Art. 91 BayBo

(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4 Gebäude

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 - 2.2

Dachform: Satteldach 25 - 38 °

Dachdeckung: Pfannen und Biber naturrot

Dachgaupen: zulässig bis 3 Stück auf einer Seite ab 35 ° Dachneigung, stehendes Format max. Größe 0,80 x 1,00 m

Kniestock: bei I nicht über 1,00 m

bei II nicht zulässig

Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

Ortgang: von 0,40 bis 1,20 m
bei Balkonen nicht über 1,50 m

Traufe: von 0,60 bis 1,00 m

Traufhöhe: bei I nicht über 4,20 m ab natürlicher
Geländeoberfläche

bei II nicht über 6,50 m ab natürlicher
Geländeoberfläche

Dachgeschoss: bei I Dachgeschossausbau zulässig

bei II Dachgeschossausbau nicht zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen.

0.51 Traufhöhe an der Grenze nicht über 2,75 m, soweit diese giebelseitig an der Grenze stehen, darf die Firsthöhe bis zu 4,0 m betragen.

0.52 Kellergaragen sind unzulässig

0.6 Einfriedungen

0.61 Art An Straßenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

0.62 Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,0 m

0.63 Ausführung: Holzlatten- und Hanichelzaun:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteigoberkante.
Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder Sichtbeton.

Maschendrahtzaun:

Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr- oder T - Eisenprofilen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

ZEICHENERKLÄRUNG

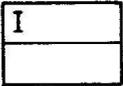
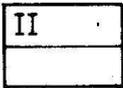
für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1 u. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten hier folgende:

- 2.1  zulässig Erdgeschoss
im WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,5;
- 2.2.  zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
im WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

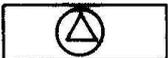
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsflächen (mit Angabe der Ausbaubreite)
- 4.2  Gehsteige und öffentl. Fußwege
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.4  Sichtfeld
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Gebäude und bauliche Anlagen, sowie Anpflanzungen, Ablagerungen und Stapelungen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m, gemessen ab Fahrbandrand, unzulässig. Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit einem Astansatz von mehr als 3 m.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1  Umformerstation

6. Grünflächen

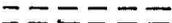
- 6.1  Öffentl. Grünstreifen mit Baumreihe (Linden)
- 6.2  zu pflanzende Bäume und Sträucher
(bodenständige Arten)

7. Sonstige Festsetzungen

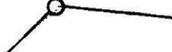
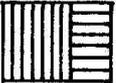
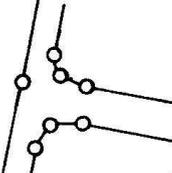
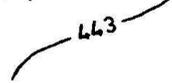
- 7.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 7.2  Flächen für Garagen,
Zufahrt in Pfeilrichtung
- 7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

f ü r d i e p l a n l i c h e n H i n w e i s e

8. Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1  sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 8.2  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer
geordneten Entwicklung (neu zu vermessen)

9. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten

- 9.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 9.2  Wohngebäude
- 9.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
(Nebengebäude)
- 9.4  Böschung
- 9.5  abgemarkter Weg
- 9.6  Höhenlinie
- 9.7  Flurstücksnummern

71

68

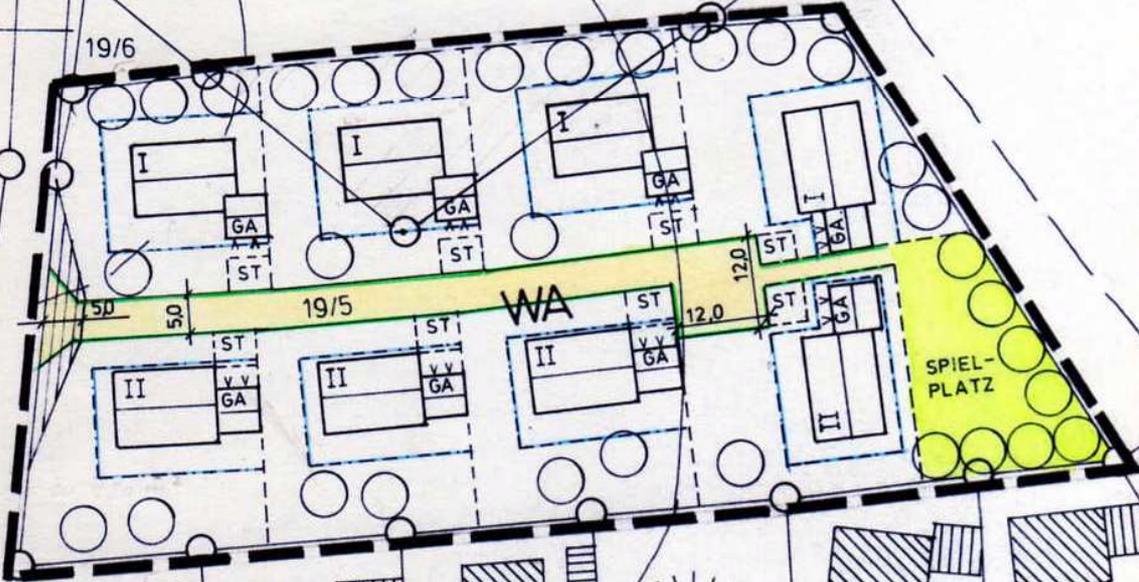
19/3

19/6

200

200

AM RAIN



19/7

19/8

19/9

19/10

19/11

19/12

19/13

19/14

19/15

19/16

19/17

44.75

20/1

12/4

GERZENER