

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 570 qm

## 0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Art und Ausführung: Holzlatte- und Hanichelzaun.

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe des Zaunes: über Straßenoberkante höchstens 1,00 m

Sockelhöhe: über Straßenoberkante höchstens 0,15 m

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

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

0.5.2. Ein Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist zulässig.

0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

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

0.5.5. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung ect. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.5.6. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.7. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, sind zulässig.

## 0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform: Satteldach 28 - 35°  
Dachdeckung: Pfannen oder Ziegel naturrot  
Kniestock: nicht über 0,80 m ab Oberkante Rohdecke bis OK-Fußpfette

Sockelhöhe: nicht über 0,50 m über Geländeoberkante  
Ortgang und Traufe: Oberstand mindestens 0,30 m, nicht über 1,20 m, bei Balkon maximal 0,30 m Oberstand über Balkonvorderkante, Balkontiefe maximal 1,50 m

Traufhöhe: bei I+D talseitig nicht über 4,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist, auf je 150 qm mindestens ein Baum, standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen.

0.7.2. Entlang des östlichen Baugebietsrandes ist der private Grünstreifen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 0.7.3. Arten:

### Laubbäume der Wuchsklasse I

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula verrucosa	Birke
Quercus in Arten	Eiche
Tilia in Arten	Linde
Ulmus in Arten	Ulme

### Nadelbäume der Wuchsklasse I

Larix in Arten	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer
pinus excelsa	Fichte

### Laubbäume der Wuchsklasse II

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sambucus	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Sträucher über 1,50 m Höhe

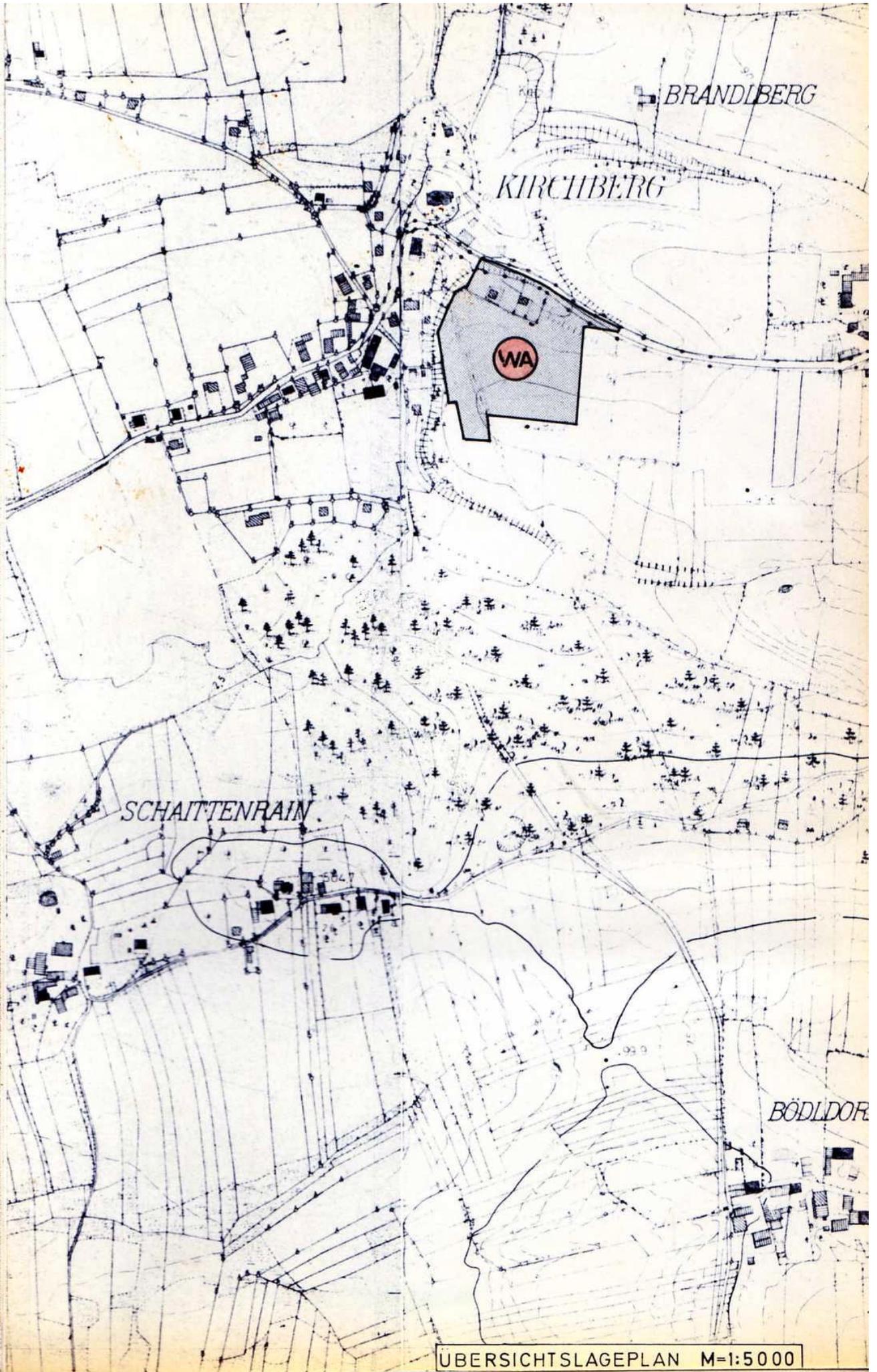
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corlylus avellana	Hasel
Eunoymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa in Arten	Wildrose
Salix in Arten	Strauchweide
Staphylea pinnata	Pimpernuß
Viburnum lantana	Schneeball

## 0.7.4. Negativliste:

Von der Pflanzung ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen-, Pyramiden-, Krüppel- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit; insbesondere sind folgende Arten ausgenommen:

Fagus sylvatica "pendula"	Trauerbuche
Salix alba "Tristis"	Trauerweide
Fagus sylvatica "atropunicea"	Trauerblutbuche
Schamae-cyparis - Arten	Scheinzypresse
Picea pungens "Glauca"	Blauchfichte

GEN



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 30. 07. 1981!

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

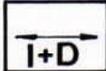
### 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.1.  Allgemeine Wohngebiet § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

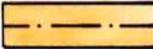
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl  
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1.  Baugrenze

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSSZÖGE:

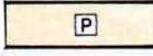
5.1.  überörtliche Hauptverkehrsstraße

5.2.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  öffentliche Parkflächen

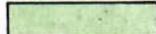
6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN:

7:1.  Geplante Trafostation

## 9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  Spielplatz

9.2.  Verkehrsgrünfläche

9.3.  Private Grünstreifen

## 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume

13.2.  Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen

13.3.  Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

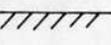
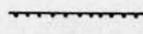
15.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

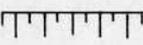
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

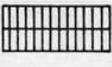
- 16.1.  Ortstafel
- 16.2.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.3.  anbaufreie Zone
- 16.4.  Garagenzufahrt
- 16.5.  Hauseingang
- 16.6.  Treppe
- 16.7.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermesen)
- 16.8.  Grundstücksnummerierung
- 16.9.  Einzäunungslinie

## 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

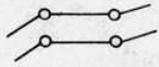
### 17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

- 17.1.1.  Grenzstein
- 17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 17.1.3.  Böschung

### 17.2. BAUWERKE:

- 17.2.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.2.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

### 17.3. STRASSEN UND WEGE:

- 17.3.1.  abgemarkter Weg
- 17.4.  Höhenlinien

