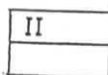


Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)



1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung
 - 2.1 soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte :



Typ A zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

Typ B zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

Typ C zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

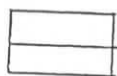
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



- 3.1 Baulinie



- 3.2 Baugrenze

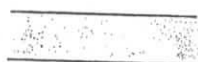


- 3.3 Der First kann senkrecht oder parallel zur strassenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden

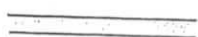


- 3.4 Hauptfirstrichtung vorgegeben

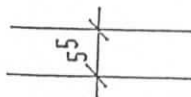
4. Verkehrsflächen



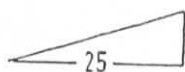
- 4.1 Strassenverkehrsflächen















- 4.2 Gehwege und öffentliche Fußwege



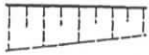
- 4.3 Strassenbreite



- 4.4 Sichtdreiecke mit Maßangabe
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m, über Straßenoberkante durch nichts behindert werden

-  4.5 Strassenbegrenzungslinie
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 -  5.1 oberirdisch
 -  5.2 unterirdisch
- 6. Grünflächen
 -  6.1 öffentliche Grünflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 -  Anpflanzen Bäume
 -  Sträucher
 -  Sonstige Bepflanzungen
 -  Erhaltung Bäume
 -  Sträucher
 -  Sonstige Bepflanzungen
- 8. Sonstige Planzeichen
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 -  Flächen für private Stellplätze, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen
 -  Garagen mit Einfahrt

- 8.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenbaukörpers erforderlich sind.



Aufschüttung



Abgrabung



- 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

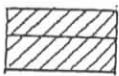
Hinweise



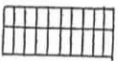
- 9.1 bestehende Flurstücksgrenze

11/49

- 9.2 Flurnummer



- 9.3 bestehendes Wohngebäude mit Hausnummer
(Mittelstrich = Firsrichtung)



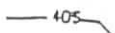
- 9.4 bestehendes Nebengebäude
(Mittelstrich = Firsrichtung)



- 9.5 vorgeschlagene Grundstücksteilung



- 9.6 Parzellennummerierung



- 9.7 Höhenlinien mit Höhenangaben

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

zulässig sind:

- bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- bei Errichtung von Doppelhäusern max. 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage zu errichten, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

2. Bauweise

offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Kursiv Festsetzungen laut rechtsgültigem Bebauungsplan,
einschl. bisheriger Deckblätter

fett Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 2

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:
Typ A - Hangbauweise mit Untergeschoss + Erdgeschoss

Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände:

Typ B - Erdgeschoss + 1 Obergeschoss

oder

Typ C - Erdgeschoss und Dachgeschoss

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Die Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstücks darzustellen. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist zumindest im Bereich der Zufahrt zur Garage festzuhalten.

3.2 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss + Untergeschoss am Hang - Typ A

Dachform : Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelhöhe),
Walmdach, Zeltdach

Pulldach

Dachneigung : 18° - 33°

Pulldach: 5° - 12°

Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit

**Pulldach: Blechdeckung in Edelstahl, Titan oder Kupfer
oder alternative Materialien**

Kniestock : konstruktiver Dachfuß bis max. 0,75 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig

Dachgaupen : zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach,
max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche

max. 1 Einzelgaupe pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach

Ansichtsfläche max. 2,00 m²

Abstand der Dachgaupen vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m

In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.

- Ortgang : Überstand mind. 0,30 m
- Traufe : Überstand mind. 0,50 m
- First (Pulldach) : Überstand mind. 0,50 m
- Zwerchgiebel : zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet:
- max. 1/3 Breite der Längsfassade
- First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches
- Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
- Wandhöhe : Bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m.
Talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m.
- Pulldach:**
Bergseits wie vor.
Talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 7,75 m.
- Sockelhöhe : ab fertigem Gelände max. 0,50 m
- 3.3 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß + 1 Obergeschoß bei ebenem Gelände - Typ B
- Dachform : Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmdach max. 1/3 der Giebelhöhe),
Walmdach, Zeltdach
- Pulldach**
- Dachneigung : 18° - 33°
Pulldach: 5° - 12°
- Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit
Pulldach: Blechdeckung in Edelstahl, Titan oder Kupfer oder alternative Materialien
- Kniestock : konstruktiver Dachfuß bis max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig
- Dachgauben : zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach
max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche,
max. 1 Einzelgaube pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach
Ansichtsfläche max. 2,00 m²
Abstand der Dachgauben vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m
In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.

Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m
First (Pulldach) :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m Pulldach: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festge- setzter Geländeoberfläche max. 7,75 m.
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

3.4 zulässig Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß - Typ C

Dachform :	Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmläche max. 1/3 der Gie- belhöhe), Walmdach, Zeltdach
Dachneigung :	25° - 33°
Dachdeckung :	Pfannen- bzw. Ziegelerdeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit
Kniestock :	zulässig bis max. 1,25 m von OK Rohdecke bis OK Pfette, aus- nahmsweise bis 1,50 m, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer oder Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen.
Dachgaupen :	zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche, max. 1 Einzelgaupe pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach Ansichtsfläche max. 2,00 m ² Abstand der Dachgaupen vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Aus- schnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m

- Zwerggiebel : zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet :
- max. 1/3 Breite der Längsfassade
- First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches
- Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
- Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter
Geländeoberfläche max. 4,75 m.
- Sockelhöhe : ab fertigem Gelände max. 0,50 m
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

- 3.5 Die Firstrichtung hat über die Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen.
- 3.6 Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, dass sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält.

Bei Walmdächern und Zeltdächern kann sich das Verhältnis von Länge zu Breite 1 : 1 verhalten

4. Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art.7 Abs.4 BayBO entsprechen. Max. Länge an der Grenze 8,00 m, im Mittel max. 3,00 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 50 m² Nutzfläche. Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, Glebelstellung zur Grenze.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

5. Einfriedungen

- Art und Ausführung : strassenseitige Begrenzung :
senkr. Holzlatten- oder Hanichelzaun
Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.
Pfeiler nur beim Eingangstor und Einfahrtstor zulässig.
- seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen :
senkr. Holzlatten- oder Hanichelzaun oder Maschendrahtzaun mit
Heckenhinterpflanzung

- Zaunhöhe : max. 1,10 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen
angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden
(Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges
Grundstück, mind. jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen.
Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

- Geländeveränderung : sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige
großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen insbesondere bis
an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.

- Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze unzulässig

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken	600 m ²
Bei Doppelhausgrundstücken	325 m ²

7. Abstandsflächen

Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

8. Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke
(Parzelle 7, 8 u. 9)

8.1 Im Rahmen der Baugenehmigung wird für jedes Gebäude das jeweilige Gefährdungsrisiko eingeschätzt.

8.2 Eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl.Nr. 533 wird für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.

8.3 Im Falle offener Feuerstellen sind Schutzbleche gegen Funkenflug notwendig.

9. Grünordnung

9.1 Die Bepflanzung der Grundstücke soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum im Eingangsbereich zu pflanzen (Hausbaum).

Bei den an den Lindenbergrweg angrenzenden Grundstücken sind an der östl. Grundstücksgrenze mindestens 2 Großbäume entsprechend Plandarstellung zu pflanzen.

9.2 Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2,0 m entsprechend Art 47 ABGB einzuhalten.
(Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,0 m)

9.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen :

Bäume :	Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume
Gehölze :	Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze

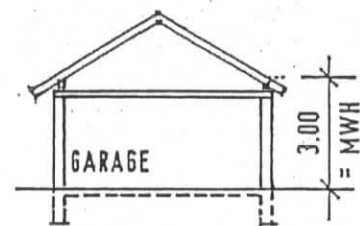
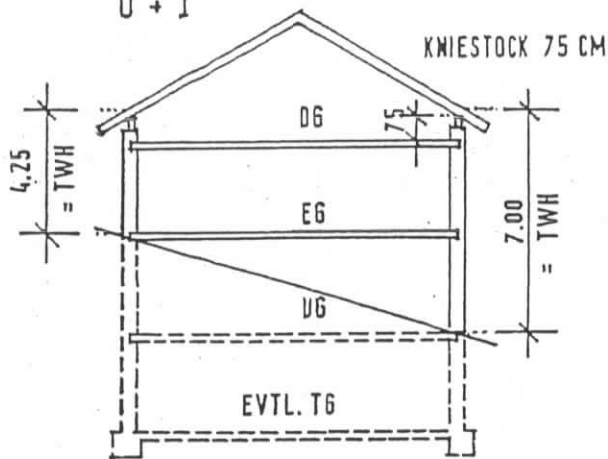
9.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

Schema - Schnitte

ohne Maßstab

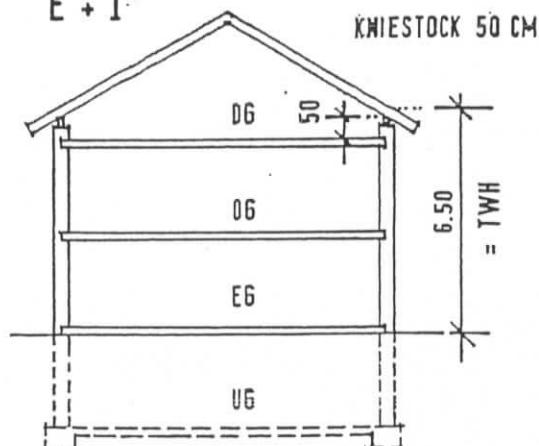
TYP A

U + I



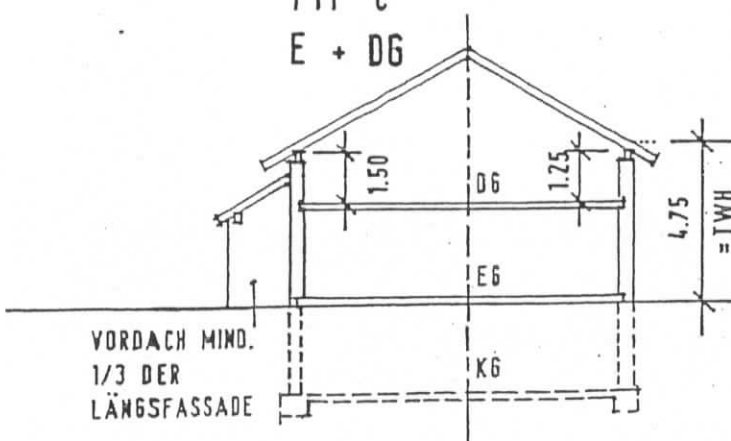
TYP B

E + I



TYP C

E + DG

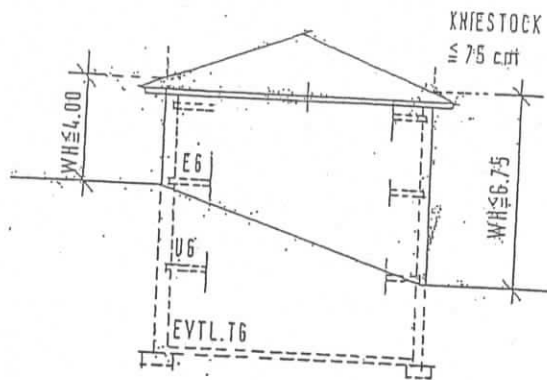


KNIESTOCK 1.25 M (1.50 M NUR MIT VORDÄCHER, ANBAUTEN OD. WINTERGÄRTEN BEI DEM LÄNGSSEITEN ÜBER MIND. 1/3 DER LÄNGSFASSADE UND VOM HAUPTDACH ABGESETZT.

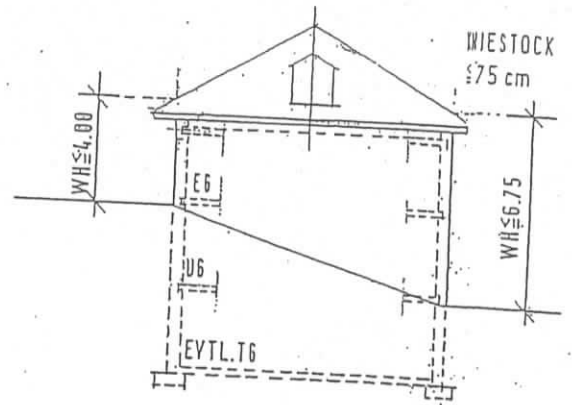
Schema – Schnitte Walmdach, Zeltdach

ohne Maßstab

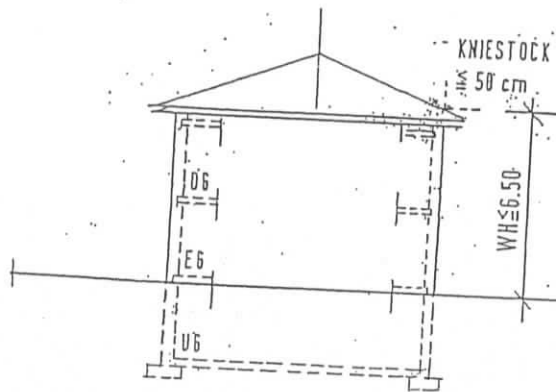
Typ A
U+I 18° - 30°



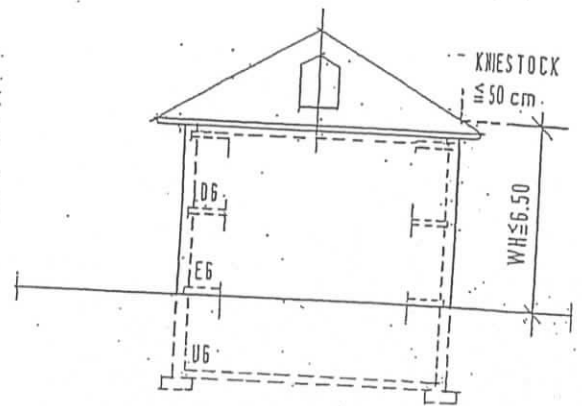
30° - 33°
Dachgaube zulässig



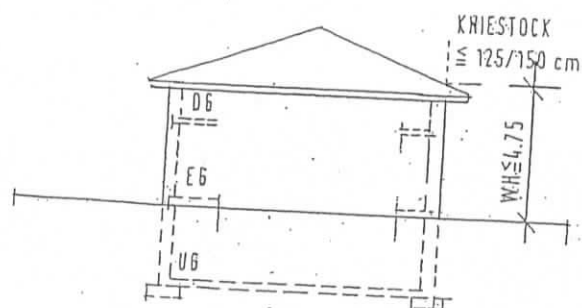
Typ B
E+I 18° - 30°



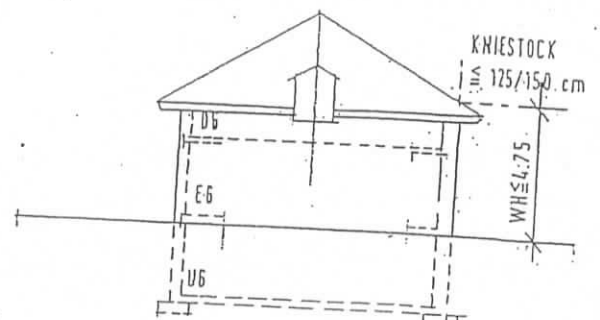
30° - 33°
Dachgaube zulässig



Typ C
E+DG 18° - 30°



30° - 33°
Dachgaube zulässig

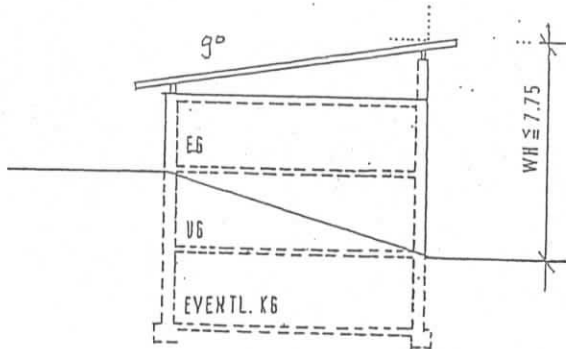


Schema – Schnitte Pulldach

ohne Maßstab

Typ A
U+I

5° - 12°



Typ B
E+I

5° - 12°

