

4. Verkehrsflächen und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Landleitflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

5. Zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Straßenbereich sind folgende Gehölze zu pflanzen: Winterlinde, Spitzahorn

6. Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das eingetragene Sichtdreieck (10/115 m) ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, Sträuchern, Hecken, Zäune usw., die eine Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante nicht überschreiten dürfen, freizuhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mit 0,3 m bis 0,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO

1. Baugestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von:
im GE 25°±5° und im MI 30°±5° auszuführen.

Die Fassaden der gewerblichen Baukörper sind einzuzugrünen.

2. Einfriedungen

Im Mischgebiet (MI)

Die Grundstückseinfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Zäune können auch Hecken aus standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Liguster) vorgesehen werden. Die Höhe der Zäune an der vorderen Grundstücksgrenze darf 1,0 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Mauern sind nicht zulässig.
Hecken müssen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Im Gewerbegebiet (GE und GE*)

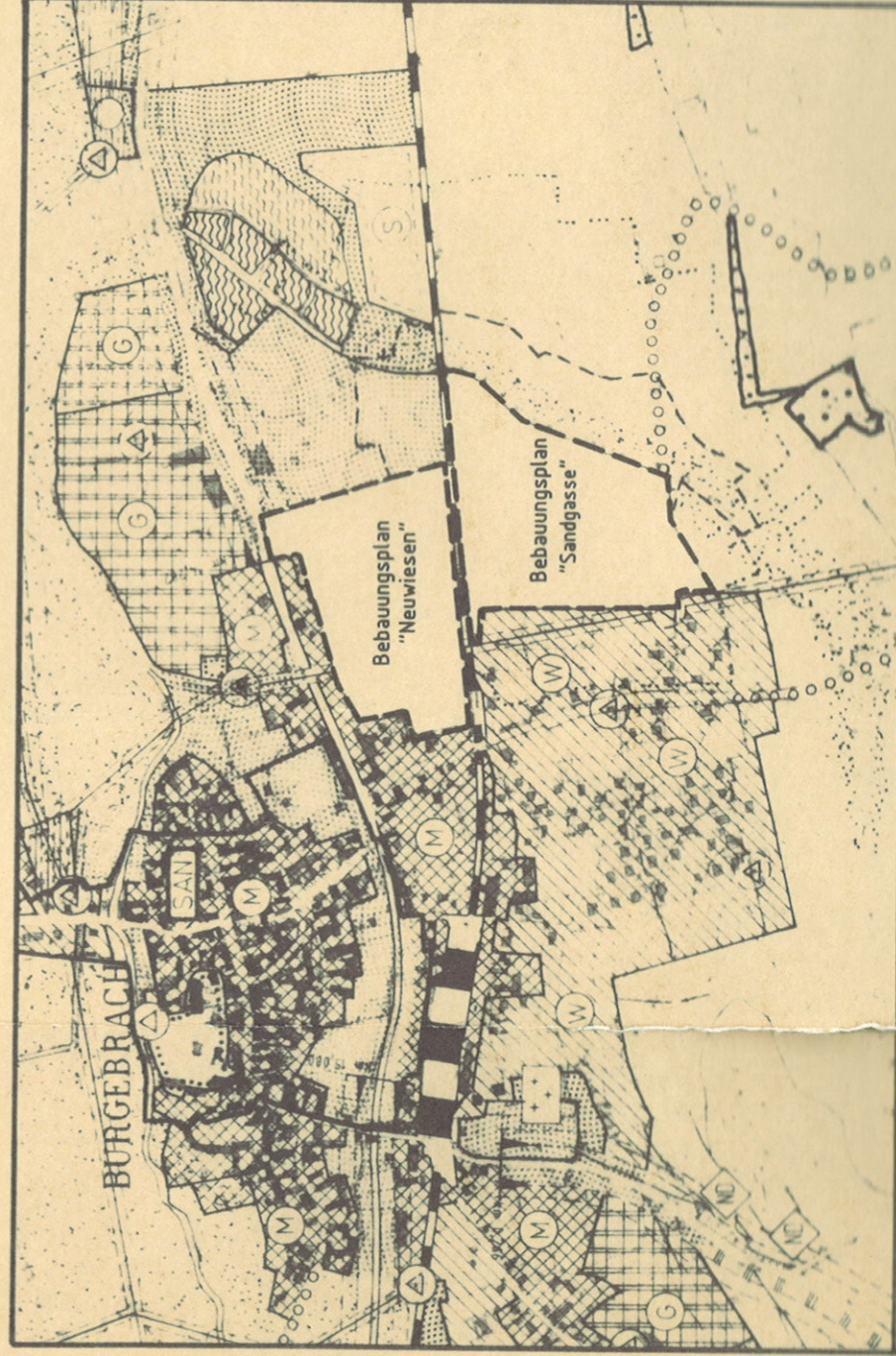
Die Grundstückseinfriedungen für das GE und GE* können auch aus Maschendraht bzw. Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m hergestellt werden. Mauern sind nicht zulässig.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 20% der Grundstücksfläche dürfen nicht überbaut und befestigt werden, sondern sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Heimische Gehölze sind zu wählen, so z. B.: Stieleiche, Hainbuche, Birke, Eberesche, Winterlinde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Liguster, Obstbäume

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind gemäß MABl. Nr. 10/85 zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit durchlässig zu gestalten, soweit nicht andere Rechtsvorschriften dagegen stehen. Zulässig sind z. B. rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.



Übersichtslandeplan

Maßstab 1:10000