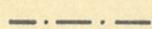


# 1. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 und § 30 BBauG)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze der ersten Ausbaustufe

## 2. Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4)
-  Mischgebiete (§ 6)

## 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschoße (Z) als Höchstgrenze
- 0.2 Grundflächenzahl
- (0.4) Geschosßflächenzahl

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
-  Offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
-  Baulinie
-  Baugrenze

## 5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 c BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Mischgebiet der 2. Ausbaustufe wird auf 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

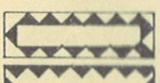
## 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

-  Trafostation
-  Fläche für unterirdische Löschwasserreserve

## 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

-  Private Grünfläche

## 9. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

-  Flächen für Aufschüttungen

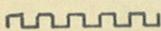
9. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)



Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Abgrabungen



Stützmauer

10. Sonstige Festsetzungen



Ga

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 e und Nr. 12 BBauG)

Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (§ 16 Abs. 5 BBauG)



Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümern ungenommen.

11. Baugestaltung, Gebäudetypen (VO v. 22.6.1961 Bay. GV Bl. 13/61 und Art. 107 Bay. BO)



Dachgestaltung:

Hauptgebäude mit Firstrichtung

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von  $25^\circ - 38^\circ$  auszuführen. Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten zu verwenden. Dachaufbauten sind unzulässig. Kniestöcke sind nur bis max. 0,50 m erlaubt. Bei günstiger Hanglage ist der talseitige Ausbau des Untergeschoßes möglich.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist in Abhängigkeit von der Höhenlage der Verkehrsfläche und des Entwässerungskanals festzulegen. Bei der Bestimmung der Geschoßeinteilung ist die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschoßes nachzuweisen. (Schutz gegen Rückstau DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14)

Garagengestaltung:

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Fläche zulässig.

Bei einzeln stehenden Garagen sind die Dächer als Flachdächer mit  $5^\circ$  Neigung auszuführen. Es wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden.

Garagen, die an das Wohngebäude angebaut werden, können die gleiche Dachgestaltung wie das Wohngebäude erhalten.

Die Garagenvorplätze müssen außerhalb der Einfriedung liegen.

Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Baugestaltung erforderlich.

Einfriedungen:

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune oder Maschendraht auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedungszäune an der Straßenbegrenzungslinie darf 1,00 m und der Einfriedungshecken 1,50 m nicht überschreiten. Zaunsockel bis zu 0,20 m sind zulässig.

Außenanlagen:

Zur Begrünung der Außenanlagen sind einheimische Gehölzer zu verwenden.