









# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes**



**allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)  
pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind eine  
Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.**



**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Doppelhäuser sind nur bei parallel zur Erschließungsstraße  
verlaufendem First und einer Mindestgrundstücksgröße von  
350 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte zulässig.**

**O offene Bauweise**

**GRZ Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend  
§19 Abs. 4 BauNVO ist in begründeten Ausnahmefällen bis  
zu einer max. GRZ von 0,35 zulässig.**

**GFZ Geschößflächenzahl**

**I + D Zahl der Vollgeschoße im Sinne der BayBO als  
Höchstgrenze.  
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen  
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß sein.**



**Baugrenze  
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in einem  
untergeordneten Umfang (bis zu 0,50 m) zulässig. Die nach  
der BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind  
einzuhalten.**

**Garagen und Nebengebäude s. Punkt 1.4**

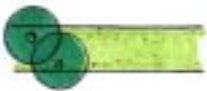


**öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text; Standort in der Lage geringfügig veränderbar.**



#### **Sichtdreieck**

**Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.**



#### **öffentliche Grünflächen**

**Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text. Standort in der Lage geringfügig veränderbar.**



#### **private Ortsrandeingrünung**

**zu pflanzende Bäume und Sträucher entsprechend 6.2 Festsetzung durch Text, Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text.**



**Geschlossene Pflanzfläche (Hecke) siehe 6.6 Textliche Festsetzungen**



**Erlengraben mit Pufferstreifen**



**Firstrichtung zwingend**



**Firstrichtung wahlweise**

# HINWEIS DURCH PLANZEICHEN



**bestehende Grundstücksgrenze**



**aufzuhebende Grundstücksgrenze**



**vorgeschlagene Grundstücksgrenze**



**Freileitung 20 kV**



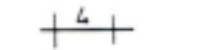
**bestehendes Gehölz**



**Erlengraben**



**bestehende Gebäude**



**Maßangabe in Metern**

**133**

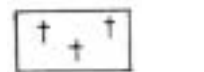
**Flurnummer**

**2**

**Parzellennummer**

**RRB**

**Regenrückhaltebecken**



**vorgesehene Erweiterungsfläche des Friedhofs**

# **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Bauweise**
- 1.1** Der Grundriss der Wohngebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Die Hauslänge muss mindestens 2,0 m länger sein als die Hausbreite.
- 1.2** Der Rohfußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 60 cm über OK Erschließungsstraße liegen.
- 1.3** Je Hauptwohnung sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten. Sie sind in den Bauvorlagen darzustellen.  
Die Einordnung von Garagen in Kellergeschossen ist unzulässig.  
Der Stauraum vor Garagen wird nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet.
- 1.4** Garagen und Carports sowie im Baugebiet zulässige Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m haben, im Bereich der Ortsrandeingrünung ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 1.5** Für die Parzellen 13 und 26 gilt: Bäume und sonstiger Bewuchs unter der Leitung darf 5 m nicht überschreiten. Bäume seitlich der Leitung müssen so weit entfernt aufwachsen, dass sie im Falle des Umbruchs die Leitung nicht berühren. Der in VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand zwischen Leiterseil und Dacheindeckung (DIN 4102 Teil 7) beträgt 3 m bei Dachneigung > 15 Grad. Hierbei ist der größtmögliche Durchhang anzunehmen. Der Abstand zwischen der Lotrechten am ausgeschwungenen Leiterseil und dem nächsten Bauwerksteil muss mindestens 3 m betragen.



- 2. Gestaltung**
- 2.1 Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden, sofern Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Als Putze sind ortstypische glatte Putze zu verwenden. Die Sockel sind zu putzen und zu streichen. Holzhäuser sind zulässig, jedoch keine Blockbauweise.**
- 2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Doppelhäuser und Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform und Bauflucht aufeinander abgestimmt sein.**
- 2.3 Freistehende Müllbehälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in das Gebäude oder in die Einfriedung zu integrieren.**
- 2.4 Sonnenkollektoren und Solarzellen müssen sich der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen nur unwesentlich gegenüber der Dachfläche hervortreten und müssen zu Ortgang und Traufe einen deutlichen Abstand besitzen.**
- 2.5 Abgrabungen sind generell und Aufschüttungen nur bis zur Sockelhöhe der Einfriedung zulässig. An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Aufschüttungen am Ortsrand bzw. zu den bereits bestehenden Grundstücksgrenzen sind im flachen Winkel auslaufend zu gestalten.**
- 2.6 Entlang des Erlengrabens (Parzellen 35, 1, 2, 3 und 4) ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten.**

- 3. Dächer**
- 3.1** Die Dächer sind als symmetrisches Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38 – 48° auszubilden. Der Dachüberstand ist traufseitig auf 40 cm und im Ortgangbereich auf 30 cm begrenzt.
- 3.2** Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 60 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand, zulässig.
- 3.3** Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 3.4** Dachaufbauten und Dachfenster müssen sich der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Gesamtdachlänge betragen. Dachgauben, die in Flucht der Außenwand oder davor nach oben geführt werden, müssen als stehende Gauben mit gleicher Dachneigung ausgebildet werden. Die Gauben sind im Material der Hauptgebäude zu decken, alternativ ist Kupfer- oder Titanzinkblech zulässig.
- 4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**
- 4.1** Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Dieser Staauraum sowie Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- 4.2** Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und geplante Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).
- 4.3** Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
- 5. Einfriedungen**
- 5.1** Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Straßenseitig sind die Zäune als Holzzäune auszubilden. In den anderen Bereichen sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig. Sockel sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 15 cm über Straßenniveau nur im Anschluss an die Erschließungsstraße und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 5.2** Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Private Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Der begrünte Anteil hat unabhängig von der Grundstücksfläche 65% zu betragen. Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3) Nadelgehölzhecken (heimisch und fremdländisch) sind als Grundstückseinfassung nicht zulässig.

### **6.2 Ortsrandeingrünung**

An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin ist ein 5,0 m breiter Streifen zur Randeingrünung festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Randeingrünung ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus einheimischen Pflanzen gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Zusätzlich ist je begonnene 25 m Heckenpflanzung ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

### **6.3 Artenauswahl**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Vogelbeere
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Woll. Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Des weitern sind Obstbäume als Hochstämme aller Sorten zulässig.

**6.4** Die grünordnerischen Maßnahmen sind in jedem Bauantrag darzustellen und als Teil des Bauvorhabens bis spätestens einem Jahr nach Bezug fertig zu stellen.

### **6.5 Straßenraumgestaltung**

Der Straßenraum ist gem. Planzeichnung und Systemskizze zu gestalten. Die Lage für das Anpflanzen der Bäume innerhalb des Straßenraums ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Bei Bäumen erster und zweiter Ordnung ist der Unkreis von 3,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **6.6 Grenze zum Friedhof**

Die Eingrenzung zum Friedhof südwestlich der Parzellen 20 und 21 hat durch einen „lebenden Zaun“ (Hecke) zu erfolgen.

- 7. Wasserwirtschaft**
- 7.1** Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.2** Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.
- 7.3** Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Wasser- und Abwassernetz anzuschließen
- 8. Hinweise**
- 8.1** Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen  
Notwendige Grundwasserabsenkungen sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Altlastenverdachtsflächen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.
- 8.2** Keller sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- 8.3** Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a. P.- Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 8.4** Für die Parzellen 13 und 26 gilt: Aus Sicherheitsgründen dürfen in der Nähe von Hoch- und Niederspannungsleitungen Gerüste, Kräne, Bagger und dergleichen nur aufgestellt werden, wenn gewährleistet ist, dass ein Sicherheitsabstand von 5 m nicht unterschritten wird.
- 8.5** **Denkmalschutz**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen
- 8.6** Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Belästigungen (Staub, Lärm, Geruch) kommen, die in ortsüblichem Umfang zu dulden sind.
- 8.7** Die Mülltonnen der Parzellen 15, 17, 19, 20, 23, 24, 32 und 33 sind an die Haupteinfahrstraße zu verbringen, da keine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht.