

WA	0
0.3/0.5	I+D

Fläche zur Versicker von Oberflächenwasser 400 qm. Rest: Anpfl.

bestehender Graben

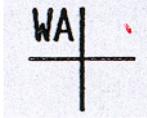
Zuordnung zu Flurstück 701/31

Spreiplatz 370qm

Pfalze

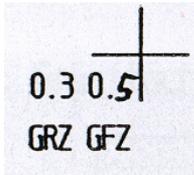
A.) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



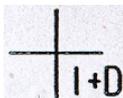
1.1 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



2.1 Grundflächenzahl (GZR)=0.3

2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)=0.5



2.3 Zahl der Vollgeschosse i. S. der BayBO als Höchstgrenze
Das Dachgeschosß darf im Rahmen der sonst.
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschosß werden.

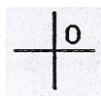


2.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Das Dachgeschosß darf im Rahmen der sonst. Festsetzungen
ein zusätzliches Vollgeschosß werden.



2.5 nur Einzelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen



3.1 offene Bauweise

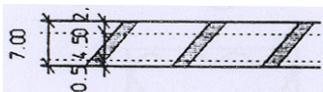


3.2 Baugrenze, Garagen u. Nebengebäude dürfen im
Rahmen d. BayBO auch außerhalb d. Baugrenzen
errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen nur
ausgenutzt werden, wenn die nach BayBO erfor-
derlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

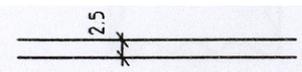
4. Verkehrsflächen



4.1 Straßenbegrenzungslinie

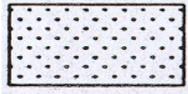


4.2 Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
(Maßangabe in Metern)



4.3 Fußweg

5. Grünflächen



5.1 öffentliche Grünfläche

6. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



6.1 Baum zu pflanzen (nach Pflanzliste)

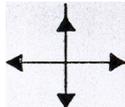


6.2 Ortsrandeingrünung s. a.
Festsetzung durch Text
4 m privater Grünstreifen
2 m öffentlicher Grünstreifen

7. sonstige Planzeichen



7.1 Firstrichtung festgesetzt



7.2 Firstrichtung wahlweise



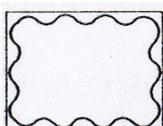
7.3 Grenze des Geltungsbereiches



7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



7.5 20 KV-Leitung



7.6 Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 701/18 und 701/19.

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.0. Die im Bebauungsplan mit WA gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1. Je Grundstück ist eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.
- 1.3. Nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten ist. Die gestalterischen Festsetzungen sind zu beachten.
- 1.5. Für den Überbauungsgrad sind die in den Baufeldern eingetragenen Werte maßgeblich. Eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist in begründeten Ausnahmefällen bis zu einer maximalen GRZ von 0,35 zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm erforderlich.

Überbaubare Fläche / Bauweise

- 1.6. Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.7. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch in einem untergeordneten Umfang (bis zu 0,5 m) zulässig.
- 1.8. Im Baugebiet zulässige Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baufelder zulässig.
Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m haben. Im Bereich der vorgeschriebenen Randeingrünung ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.9. Grundsätzlich sind Einzel- oder Doppelhaushäuser zu errichten. Die Kopplung von 2 Gebäuden durch Garagen oder andere Nebenanlagen ist zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude

- 2.1. Zulässige Dachformen sind das symmetrische Satteldach und Krüppelwalmdach. Die Dachneigung muss mindestens 38°, darf höchstens jedoch 48° betragen. Der Dachüberstand ist traufseitig auf 40 cm und im Ortgangbereich auf 30 cm begrenzt.
- 2.2. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 60 cm Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand, zulässig.
- 2.3. 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.
- 2.4. Als Dachmaterialien sind nur rot- und rotbraunfarbige Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Dachgauben dürfen auch in Kupfer- oder Titanzinkblech ausgeführt werden.
- 2.5. Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 60 cm über OK Erschließungsstraße liegen.
- 2.6. Gebäude müssen einen rechtwinkligen Grundriss haben, wobei die Traufseite um mindestens 2,0 m länger als die Giebelseite sein muss. Doppelhäuser sind so einzuordnen, dass sie mit ihrer Traufe parallel zur Erschließungsstraße stehen.
- 2.7. Außenwände sind zu verputzen. Sofern Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen, sind auch Teilverkleidungen mit Holz zulässig. Als Putze sind ortstypische glatte Putze zu verwenden. Die Sockel der Gebäude sind zu putzen und zu streichen. Grelle Farben als Anstrich und Sichtbetonflächen in größerem Umfang, sowie auffallend gemusterte Putze sind unzulässig. Häuser in Holzbauweise sind zulässig. Unzulässig sind jedoch Gebäude im Blockhausstil.
- 2.8. Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe und Dachform sowie Bauflucht aufeinander abgestimmt sein.
- 2.9. Die Formate von Fensteröffnungen eines Gebäudes sind formal aufeinander abzustimmen.

Grundstück

- 2.10. 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. Zaunsockel sind nur entlang der Erschließungsstraßen und bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,15 m über angrenzendem Straßenniveau zugelassen, ansonsten ist auf Zaunsockel zu verzichten.

- 2.11. Öffentliche und private Freiflächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wassergebunden, mit Rasengittersteinen, aus Pflaster mit Rasenfuge oder in anderer versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- 2.12. Vor Garagen zur öffentlichen Straße hin, muss eine Fläche von mindestens 5 m Tiefe sein, welche wie die Stellplätze zu befestigen ist. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Die Vorflächen von Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 2.13. Je Hauptwohnung sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten. Die Einordnung von Garagen in Kellergeschossen ist unzulässig. Die Vorflächen der Garagen sind bei der Stellplatzbilanz unberücksichtigt zu lassen.
- 2.14. Freistehende Müllbehälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in das Gebäude oder in die Einfriedung zu integrieren.
- 2.15. Sonnenkollektoren und Solarzellen müssen sich der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen sich nur unwesentlich gegenüber der Dachfläche hervortreten und müssen zu Ortgang und First einen deutlichen Abstand besitzen.
- 2.16. Abgrabungen sind generell unzulässig. Aufschüttungen sind nur bis Sockelhöhe der Einfriedung zulässig. An den Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Böschungen sind in einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen.
- 2.17. Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Bestehende Gräben dürfen nicht verfüllt oder verrohrt werden.

Grünordnung

- 3.1. Die nicht überbauten Grundflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht für eine andere zugelassene Nutzung Verwendung finden. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein anderer, in der Pflanzliste aufgeführten, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Die entsprechend Punkt 3.3 geforderten Baumpflanzungen sind hierbei anzurechnen.
- 3.2. Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Anforderungen deutscher Baumschulen entsprechen. Die Laubbäume als Hochstämme müssen mit Ausnahme der Nutzobstbäume mindestens 3 mal verpflanzt sein und einen Mindeststammumfang von 12 – 14 cm haben. Obstbäume sind ebenfalls nur als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 7 cm zu pflanzen. Die Bäume der Straßeneingrünung und im sonstigen öffentlichen Bereich müssen mindestens viermal verpflanzt sein und einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm haben. Die Mindestpflagedauer beträgt 3 Jahre. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 60 – 100 cm haben und zweimal verpflanzt sein. Landschaftsfremde und nicht ortstypische Laub- sowie Nadelgehölze sind zu vermeiden. Nadelgehölze sind als Grundstückseinfassungen unzulässig.

Folgende standortgerechte Laubgehölze sind zulässig:

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

Desweiteren sind Obstbäume aller Sorten als Hochstämme zulässig.

- 3.3 An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin ist ein 6 m breiter Streifen zur Randeingrünung festgesetzt. Davon sind 4 m auf privater Fläche und 2 m auf öffentlicher Fläche anzulegen. 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.
- 3.4 Die Lage für das Anpflanzen der Bäume innerhalb des Straßenraums ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Bei Bäumen erster und zweiter Ordnung ist der Umkreis von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 3.5 Grenzen private Grünflächen an Felder oder Gräben an, so ist ein 1 m breiter Streifen von jeglicher Anschüttung, Umzäunung und Bepflanzung freizuhalten. Großbäume sind in einem Mindestabstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu pflanzen.
- 3.6 Die grünordnerischen Maßnahmen sind in jedem Bauantrag darzustellen und als Teil des Bauvorhabens bis spätestens ein Jahr nach Bezug herzustellen.

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



- bestehende Grundstücksgrenzen



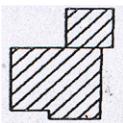
- aufzulösende Grundstücksgrenzen



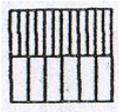
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

74/4

- Flurnummern



- bestehende Gebäude
- bestehende Gebäude



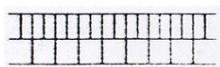
- Bebauungsvorschlag für Hauptgebäude



- Bebauungsvorschlag für Garage

z.B. 660 qm

- Grundstücksgröße



- Graben

HINWEISE DURCH TEXT

1. Anfallendes Regenwasser soll vorzugsweise auf dem Grundstück versickert oder in Zisternen gesammelt werden.

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

Der Untergrund besteht aus Torf. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.
2. Im gesamten Baugebiet ist der Grundwasserspiegel in einer geringeren Tiefe zu erwarten. In Nassjahren und bei lang anhaltenden Niederschlägen ist mit weitflächigen Überschwemmungen zu rechnen.
3. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasseranlage anzuschließen. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht.
4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
5. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
6. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.
7. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
8. Die durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bedingten Immissionsbelastungen sind zu dulden.
9. Gesamtgröße des Plangebietes ca. 2,8 ha.
10. Die angegebenen Grundstücksgrößen sind nur ca-Werte.
11. Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.