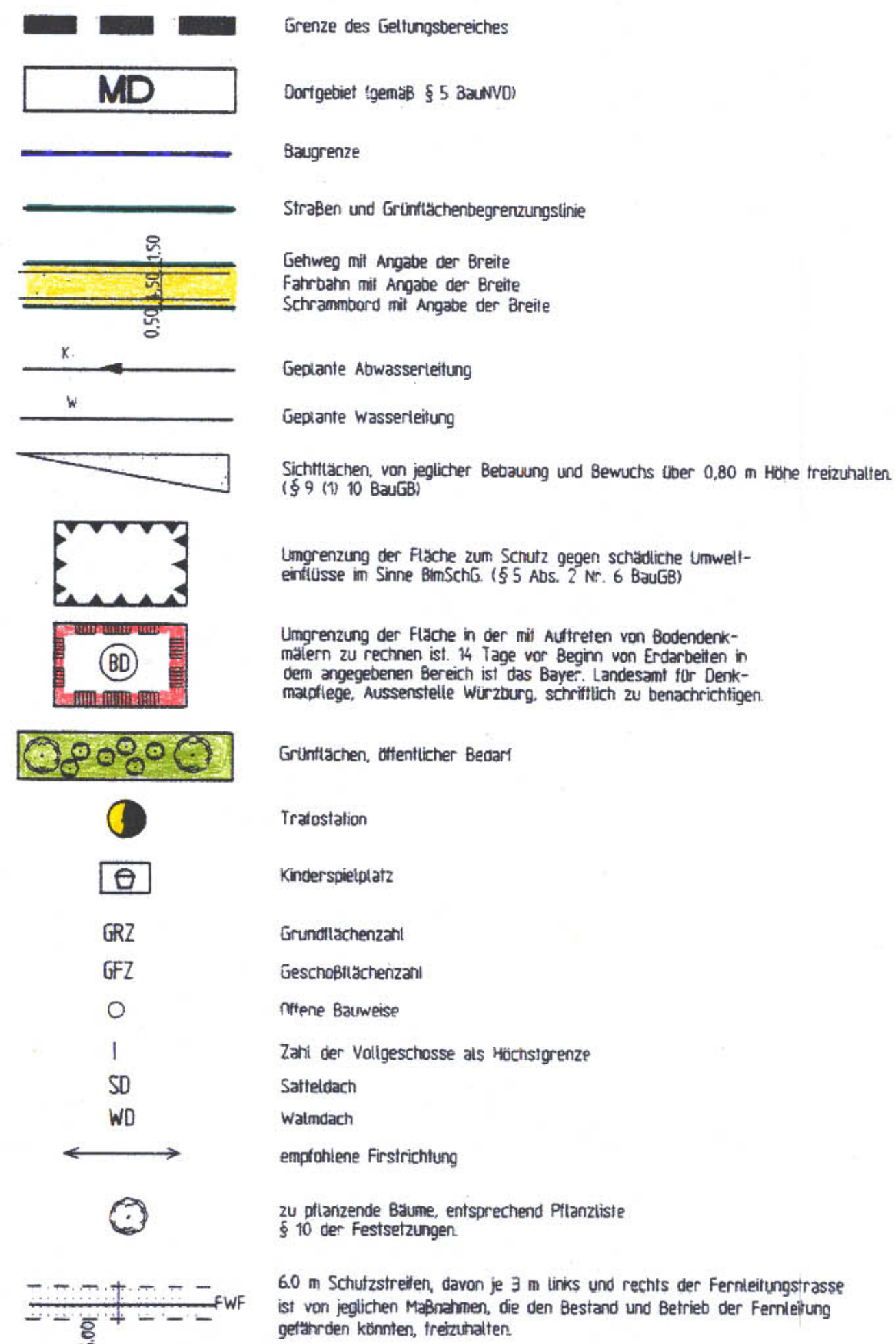
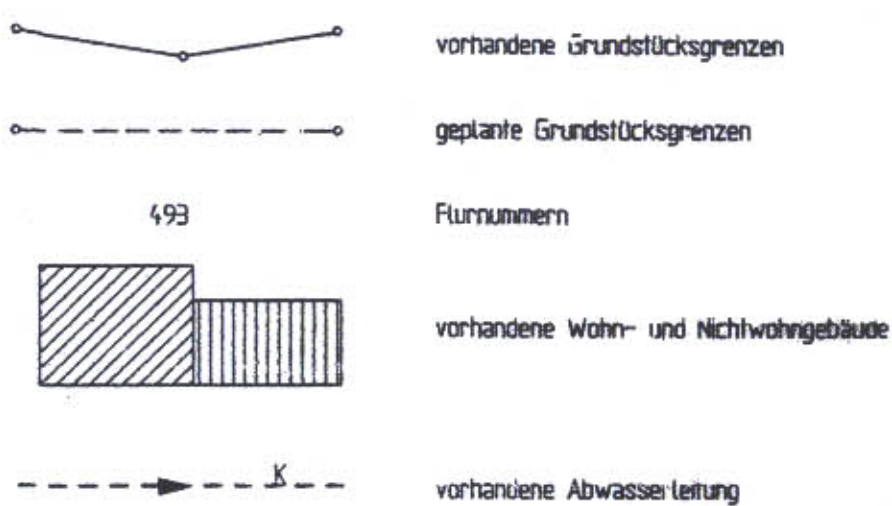


A. Festsetzungen



Hinweise



1. Änderung

§ 13.1 Höheneinstellung der Gebäude

Oberkante Fußboden Erdgeschoß darf max. 1,00m

- bei Dammlage der Erschließungsstraße über Achse (Gradient) der gepl. Straße liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudefront,
- bei Lage der Erschließungsstraße im Einschnitt über dem natürlichen straßenseitigen Gelände, gemessen in der Mitte der Gebäudefront.

§ 13.2 Geländeveränderungen

Bei Dammlage der Erschließungsstraße sind die Grundstücksflächen zwischen dem Gebäude und der Straße bis auf Straßenniveau aufzufüllen.
Gemäß Erschließungsplanung liegt die gepl. Achse (Gradient) der Erschließungsstraße max. 0,50m über dem natürlichen Gelände.
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke soll grundsätzlich erhalten bleiben.
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00m.
Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

B. Weitere Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet "Im Gärtlein" in Michelfeld gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 23.03.1999, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit MD gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein Dortgebiet im Sinne des § 5 BauNVO

- Zulässig sind Bauten nach § 5 BauNVO, Abs. (2)
Nr. 1 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
Nr. 2 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
Nr. 3 - sonstige Wohngebäude.
Nr. 5 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nr. 7a - Anlagen für sportliche Zwecke
Nebengebäude auf den Grundstücken am süd. u. westl. Rand des Baugebietes als zusätzl. Grenzbebauung.
- Zulässig ist max. 1 Vergleichs-Großvieheinheit (VGv)
- Unzulässig sind Bauten nach § 5 BauNVO, Abs. 2, Nr. 4, 6, 7b, 8, 9 und Abs. 3

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- MD - Das Baugebiet MD ist ein Dortgebiet (nach § 5 BauNVO).
- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch:
die Grundflächenzahl 0,4
die Geschossflächenzahl 0,8
- Die Bebauung kann mit einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß erfolgen.
- Für Sattel- und Walmdächer sind Neigungen von 38° - 52° zugelassen.

§ 4 Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Art. 7, Abs. 4, BayBO, sowie Art. 58 und 59 BayBO, und die GvV sind einzuhalten und zu beachten.
Sonstige Stellplätze, Garagenvorplätze u. Grundstückszufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, und durch Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotterdecke oder weittufiges Rasenpflaster befestigt werden.

§ 5 Äußere Gestaltung

- außer Holzhäuser -

- Die errichteten Gebäude sind zu verputzen, Farbanstriche in grellen Farben sind nicht erlaubt. Es sind nur erd- und landschaftsgebundene Farböne zu verwenden.
- Holzverschalungen sind nur gestattet, wenn sie den Punkten a) und c) genügen.
- Ortsfremde und glänzende Materialien sind unzulässig. Verblendungen in matter Ausführung sind erlaubt. Verblendungen mit Muschelkalkmauerwerk sind ausnahmsweise gestattet.
- Die Dachendeckung ist in roter Farbe vorzunehmen. Faserzementplatten und Materialien wie Bitumenschindeln und Bitumenwellplatten, sind sowohl als Dachendeckung wie auch als Fassadenverkleidung untersagt.
- Vorrichtungen für Sonnenenergie-Verwertung (Solarzellen oder ähnliches) sind in Form und Farbe unauffällig anzubringen. Aufreißen der Dachfläche ist nicht erlaubt.
- Untergeordnete Dächer und Dachgauben sind zulässig.
- Krüppelwälder werden bis max. einem Drittel der Dachhöhe zugelassen.
- Fenster- und Maueröffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

§ 6 Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachgauben erlaubt. Die Hauptfirstrichtung ist als Empfehlung festgelegt.
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, wenn das Dachgeschoß ausgebaut wird.
Dacheinschnitte in den Dachflächen sind untersagt.
Die Dachüberstände werden an der Traufe auf max. 40 cm und am Ortsgang auf max. 25 cm festgesetzt.
Dachform: Sattel- oder Walmdach im MD mit 38° - 52°

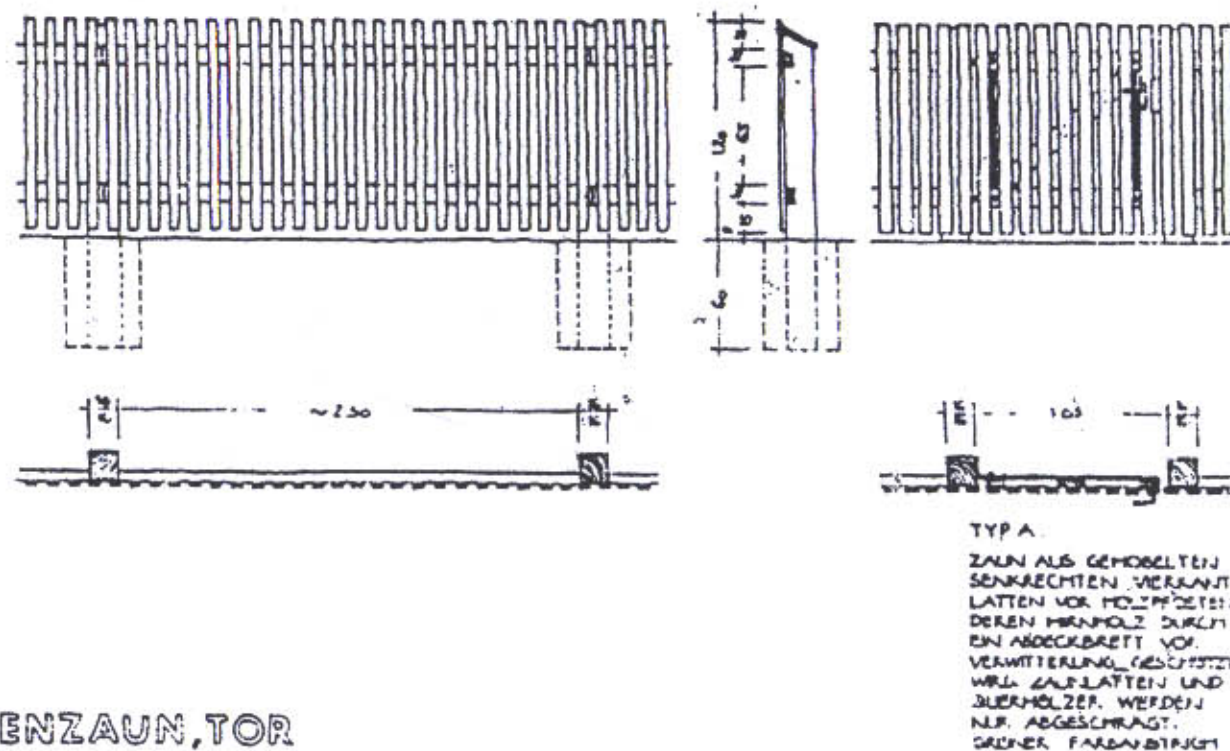
§ 7 Stützmauern

Um die natürliche Geländeform zu erhalten, dürfen keine Stützmauern höher als 0,50 m errichtet werden.

§ 8 Einfriedungen

An öffentlichen Flächen max. 1,20 m hoch, einschließlich Sockel mit max. 0,50 m Höhe, ausgenommen bei Sichtdreiecken. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig und mit heimischen Gehölzarten zu hinterpflanzen. (siehe Gestaltungsvorschlag und § 10 Pflanzliste der Festsetzungen)

Gestaltungsvorschlag



GARTENZAUN, TOR

§ 9 Eingrünung

Auf den nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke ist auf 200 mm mind. ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art, und pro 50 qm Grundstücksfläche sind ein Strauch oder ein Busch an geeigneter Stelle in Gruppen (entsprechend § 10 - Pflanzliste) anzupflanzen.

§ 10 Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der Grundstücke werden folgende standortgerechte Bäume und Sträucher empfohlen:

a) BÄUME	b) STRÄUCHER
Feldahorn	Roter Hartriegel
Spitzahorn	Haselnuß
Weißbirke	Faulbaum
Waldnuß	Schlehe
Wildkirsche	Kornelkirsche
Weißbuche	Wasserschneeball
Steinweisel	Liguster
Winterlinde	Kreuzdorn
Feldulme	Weißdorn
Stieleiche	Hundsrose
Traubeneiche	Berberitze
Salweide	Holunder
Eberesche	Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche	Pfaffenblütchen
Roterle	Gem. Flieder
Obsthochstämme	
Wildapfel	
Wildbirne	
Maulbeerbaum	
Rotbuche	

Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muß mind. 0,50 m betragen, bei Bäumen, Sträuchern u. Hecken, welche über 2,0 m hoch sind, jedoch mind. 2,0 m (gemäß § 47, Abs. 1, AGBBG).

§ 11 Unzulässige Anlagen

- Keller- und Wellblechgaragen
- provisorische Gebäude
- Böschungen steiler als 1:2
- Verwendung von grellen Farben, sowie Asbestzementplatten, farbiger Kunststoff und glänzender Fassadenbekleidung

§ 12 Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung müssen die Gebäude in Gestaltung und Dachform aneinander angeglichen werden. Zulässig sind Nebengebäude auf den Grundstücken am süd. u. westl. Rand des Baugebietes als zusätzl. Grenzbebauung.

§ 13 Höheneinstellung der Gebäude

siehe 1. Änderung

§ 14 Erschließungsmaßnahmen

Böschungen, für Aufschüttungen oder Abgrabungen, die für die Straßenerführung notwendig sind, werden auf den privaten Grundstücken angelegt.
Die Planung der Erschließungsstraßen, der Kanäle und der Wasserleitung erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes.

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten sollte über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden, wenn dies der Untergrund zuläßt.

§ 15 Schallschutzmaßnahmen

Für die geplanten Wohngebäude (Nr. 30, 1, 15) an denen Überschreitungen durch den Straßenverkehr zu erwarten sind, ist eine schallorientierte Grundrißgestaltung vorzusehen, bei der schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur auf der schallabgewandten Gebäude-seite angeordnet werden dürfen, oder Schallschutzfenster nach VDI Richtlinie 2719 der Klasse II (Isolierglasfenster) mit schallgedämmter Lüftungseinrichtung eingebaut werden müssen (siehe Festsetzungen A). Die Schallimmissionsprognose der Ingenieure Wölfl ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



Ausgefertigt am 26.5.1999

Riegler
Erster Bürgermeister