

# HINWEISE

# FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbol		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		öffentliche Grünflächen
455	Flurstücksnummer		Baugrenze		Spielplatz
	vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer	MD	Dorfgebiet gem. 5 BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot, die von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten sind (siehe auch Ziff. 8.2 der Festsetzungen).
	vorhandene Nebengebäude	O	offene Bauweise		Pflanzgebot für Baumgruppen, ohne Standortbindung
	Maßangabe in Metern		nur Einzelhäuser zulässig		Straßenbegrenzungslinie
	Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN hier z.B. 299,0 m ü.NN	(1,0)	Geschoßflächenzahl (GFZ); hier z.B. GFZ = 1,0 max. zul.		Gehsteig
	Immissionsschutzabstand [m]	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) hier 2 Vollgeschosse (2 Z) bei Wohngebäuden ist das höchstzulässige Vollgeschoss im Dachgeschoss anzutragen		Fahrbehn
Nutzungs- / Festsetzungsschablonen:		SD	nur symmetrische Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, zulässig		Öffentliche Parkplätze
	Grundflächenzahl	Bauweise	Umfang der baul. Nutzung		Fußweg
Zahl der zul. Vollgeschosse	Geschoßfläch.-zahl	Bauweise	Dachform		Straßenbegleitgrün mit Pflanzbindung für eine einreihige durchgehende Heckenbepflanzung aus heimischen Laubhölzern
			Dachneigung		Pflanzbindung von Einzelbäumen an Parkplätzen

- Der Stauraum vor den Garagen darf nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden. Die Garageneinfahrt darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
- Die Gebäude sollen bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung (Baugenehmigung) verputzt bzw. verkleidet sein.
- Die Bepflanzung gemäß Ziffer 8 der Festsetzungen soll spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit ausgeführt sein.
- In die Baugesuche sind nivellierte Geländeschnitte einzutragen, aus denen Geländeänderungen, Straßenböschungen und Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen ersichtlich sind.
- Bei der Bepflanzung sind die Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Pflanzen) zu beachten.
- Für die Bepflanzung werden einheimische Gehölze wie Esche, Eiche, Spitz- und Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Haselnuß, Pappel, Wildrose, Hörriegel, usw., hochstämmige Apfel-, Birn- und Walnußbäume vorgeschlagen.
- Wirtschafts- und Anwande wege sind keine Erschließungsstraßen im Sinne der BayBO.
- Das Einleiten von Quell-, Drän- und Schichtenwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.
- Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlagen, sanitäre Einrichtungen, Bodenablüfe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante liegen, sind nach DIN 1986, Teil 1, Ziffer 7 über Hebeanlagen zu entwässern bzw. mit Rückstausicherung zu versehen.

- HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE**  
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 0,50 m über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante liegen, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge auf dem Grundstück.
- DACHFORMEN**  
Bei Krüppelwalm darf die Walmhöhe 1/3 der gesamten Dachhöhe nicht überschreiten.
- GARAGEN, STELLPLÄTZE**
  - Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
  - Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5,0 m lang sein (GaV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 08.12.1997). Dies gilt nicht für sogenannte Carports.
  - Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten, sind jedoch ansonsten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Garagen sind in ihrer Ausführung dem Baustil der Hauptbauanlage anzupassen. Zulässig sind Dächer von 30° bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes.
- GRENZBEBAUUNG**  
Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend einander angleichen.
- UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
  - Provisorische Gebäude
  - Nebenanlagen in Leichtbauweise, ausgenommen solche aus naturbelassenem Holz
  - Grelle, schwarze und weiße Farben, naturfarbene oder grüne Faserzementplatten
  - Aufschüttungen oder Abgrabungen höher als 80 cm
  - Verkleidungen und Vordächer etc. in Leichtbaustoffen, ausgenommen Holz
  - Stacheldrahtzäune
- EINFRIEDUNGEN**
  - Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
  - Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschritten werden.
  - Moschendrahtzäune sind nur in grüner Farbe mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7. ERSCHLIESUNG

Im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes können aus zeichnungstechnischen Gründen nur Böschungen dargestellt werden, die höher als 0,5 m sind. Alle für öffentliche Verkehrsanlagen notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Höhe und Neigung auf den Privatgrundstücken angelegt.

### 8. BEPFLANZUNG (siehe auch Ziffer 5 und 6 der Hinweise)

8.1 Je 200 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Baum und je 50 qm mind. ein Busch oder Strauch (Hecke) zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches sind Pflanzstreifen und Baumgruppen mit dichtwachsenden, bodenständigen Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu erhalten, Breite wie zeichnerisch festgesetzt.

Die hiermit eingebrachte Bepflanzung darf auf die Pflanzpflicht der Ziff. 8.1 angerechnet werden.

8.3 Auf der Westseite des Baugebietes ist der bestehende Grünstreifen entlang der "Planstraße A" mit einer einreihigen, durchgehenden Heckenbepflanzung aus heimischen Laubhölzern zu versehen.

8.4 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen, fremdländischen Pflanzen und Schnitthecken (z.B. Tuja) als Abgrenzung zur freien Landschaft ist unzulässig.

8.5 In den Baugesuchen ist die Art und der Standort der festgesetzten Bepflanzung einzutragen.

### 9. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: 500 qm

### 10. WASSERRECHT

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sollen in versickerungsfördernder (durchlässig, unversiegelt) und abflussverzögernder (Straßen- und Wegeplaster anstelle von Asphalt und Beton) Bauweisen errichtet werden.

Dachflächenwösser sollten entweder auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt oder in Zisternen auf privaten Grundstücken gesammelt und genutzt werden.

### NACHRICHTLICHE ÖBERNAHME:

11. Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltärrtümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege; Residenzplatz 2; 97070 Würzburg; Tel.: 0931 / 54850 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.