



HINWEISE

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN




bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbol



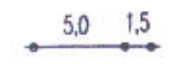
Flurstücksnummer




vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer



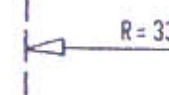
vorhandene Nebengebäude



Maßangabe in Metern




Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
hier z.B. 299,0 m ü.NN




Immissionsschutzabstand [m]

Nutzungs- / Festsetzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Grundflächen-zahl	Bauweise	Umfang der baul. Nutzung	Dachneigung
Zahl der zul. Vollgeschosse	Geschoßfläch.-zahl	Bauweise	Dachform	Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes




Baugrenze

MD

Dorfgebiet gem. 5 BauNVO

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

2 WE

max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig

0,6

Grundflächenzahl (GRZ); hier z.B. GRZ = 0,6 max. zul.

1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ); hier z.B. GFZ = 1,0 max. zul.

IIb

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
hier 2 Vollgeschosse (2 Z)
bei Wohngebäuden ist das höchstzulässige Vollgeschöß
im Dachgeschöß anzuordnen

SD


nur symetrische Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, zulässig

Wi 30°–40°

zulässige Dachneigungen für Wirtschaftsgebäude

Wo 40°–55°

zulässige Dachneigungen für Wohngebäude



Bereich ohne Ein- Ausfahrt und ohne Ein- Ausgang



öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
als Pflanzgebot, die von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten
sind (siehe auch Ziff. 8.2 der Feststzungen).



Pflanzgebot für Baumgruppen, ohne Standortbindung



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen mit Lage der Gehsteige



Öffentliche Parkplätze



Fußweg



Straßenbegleitgrün mit Pflanzbindung für eine einreihige
durchgehende Heckenbepflanzung aus heimischen Laubbölzern



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 Anschluöhöhen 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, Hartriegel, usw., hochstämmige Apfel-, Birn- und Walnußbäume vorgeschlagen.
- Wirtschafts- und Anwandwege 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, Bodenabläufe, 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.
 - Maschendrahtzäune sind nur in grüner Farbe mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

- ERSCHLIESSUNG
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.
 - BEPFLANZUNG (siehe auch Ziffer 5 und 6 der Hinweise)
 - Je 200 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Baum und je 50 qm mind. ein Busch oder Strauch (Hecke) zu pflanzen und zu erhalten.
 - 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.
 - Auf der Westseite des Baugebietes ist der bestehende Grünstreifen entlang der "Planstraße A" mit einer einreihigen, durchgehenden Heckenbepflanzung aus heimischen Laubbözern zu versehen.
 - Die Anpflanzung von Nadelgehölzen, fremdländischen Pflanzen und Schnitthecken (z.B. Tuja) als Abgrenzung zur freien Landschaft ist unzulässig.
 - In den Baugesuchen ist die Art und der Standort der festgesetzten Bepflanzung einzutragen.
 - MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÖCKE: 500 qm
 - WASSERRECHT
Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sollen in versickerungsfördernder (durchlässig, unversiegelt) und abflussverzögernder (Straßen- und Wegepflaster anstelle von Asphalt und Beton) Bauweisen errichtet werden. Dachflächenwässer sollten entweder auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt oder in Zisternen auf privaten Grundstücken gesammelt und genutzt werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
- Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.