

# FESTSETZUNGEN

- Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, Läden für die Bewohner des Gebietes und Gaststätten zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Art und Lage sowie Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen sind für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der Standort der Garagen kann im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung und den Nachbarn frei festgelegt werden, wobei jedoch zur Straßenseite 5 m Abstand von der eigenen Grenze zu halten sind. Für jede Wohneinheit wird eine Garage oder Stellplatz gefordert. Flächen von 5 m Länge vor den Garagen gelten nicht als Stellplätze. Wellblechgaragen sind untersagt.
- Für die Wohngebäude ist zulässig: Bis zwei Vollgeschosse, Dachneigung 0 - 35°. Für alle Gebäude ist die Firstrichtung im Plan festgesetzt. Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.
- Die Abstandsregelung hat der BayBO, Art. 6 und 7 zu entsprechen.
- Festgesetzte Höhenlage der Gebäude:
  - Für bergseits der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen: OK-Kellerdecke max. 0,30 m über OK bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.
  - Für talseits der Straße liegende Gebäude: OK-Kellerdecke max. 0,30 m über OK-Gehsteighinterkante, gemessen an der höchsten Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelänge.
  - Für Eckgrundstücke und zwischen zwei Erschließungsstraßen liegende Gebäude dürfen die Maximalwerte von a) und b) nicht unterschritten werden.
  - Aufschüttungen über 80 cm talseitig des Gebäudes und Abgrabungen berg- und talseitig des Gebäudes über 80 cm sind unzulässig.
- Ist die Zweigeschossigkeit Art. 2 Abs. 5 BayBO nach der zulässigen Höheneinstellung a) b) c) nicht gewährleistet, so ist in Verbindung mit 6d) dieser Festsetzungen zusätzlich ein Unter- bzw. Sockelgeschoß zulässig, soweit die Geschoßflächenzahl hierdurch nicht überschritten wird. Ein weiteres Kellergeschoß ist dann nicht mehr zulässig.
- Soweit die vorgeschriebene Dachneigung für einen Dachgeschoßausbau geeignet ist, wird dieser zugelassen, wenn keine Kniestöcke oder Dachgauben angeordnet werden; unter Beachtung Art. 61 BayBO.
- Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen und dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen.
- Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite nicht zulässig; wenn Maschendrahtzäune an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze angeordnet werden, so sind diese zu hinterpflanzen. Die max. Einfriedungshöhe darf 1,30 m nicht überschreiten. Sockelmauern an der Straßenseite max. Höhe 0,50 m zulässig. Gesamthöhe der Einfriedung straßenseitig 1,00 m

## HINWEISE

- Die Anstriche sind in gedeckten Farben zu halten, auffallende und grelle Farben sind untersagt. Dacheindeckungen in grauem Wellasbestzement sind unzulässig.
  - Im Bebauungsplan werden gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO teilweise Abstandsflächen nach dem eingetragenen verringerten Maß festgesetzt.
  - Für die bestehenden Gebäude wird auch hinsichtlich der späteren Aufstockung die tatsächlich vorhandene Abstandsfläche als solche verringert festgesetzt, wenn nicht eingezeichnete Baugrenzen eine Vergrößerung zulassen.
  - Die teilweise beim Ausbau der Straßen entstehenden Böschungen tal- bzw. bergseits werden in den angrenzenden Grundstücken angeordnet, können jedoch zum Teil durch die Einfriedungsmauern gemäß Punkt 9 in Verbindung mit 6 d) der Festsetzungen ausgeglichen werden.
- Straßen- und Gehweghöhen sind der Straßenplanung zu entnehmen, deren Ausbau entsprechend der Bebauung erfolgt.
  - Die Kanaltiefen und Anschlüsse sind dem Ortskanalisationsprojekt zu entnehmen.
  - Die Wasserversorgung durch Ortsnetzerweiterung. Durch den Anschluß der Gemeinde an die Fernwasserversorgung Franken steht für das Wohngebiet ein ausreichendes Wasserdargebot mit genügendem Druck zur Verfügung. Anschlußmöglichkeiten und Druckverhältnisse sind dem Bauentwurf zu entnehmen.
  - Die Elektroversorgung im Baugebiet wird im Zuge des Straßenausbau mit verlegt und verkabelt.

## Zeichenerklärung

### A. Festsetzungen

In diesem Verfahren festgesetzte Baulinien:

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinien
	Breite der Straßen und Gehwege, Vorgartengrenze
	Verringert festgesetzte Abstandsfläche
	geplante Verkehrsflächen
	Vorgeschriebene Grenzbebauung, Sichtdreieck von Bebauung und Bepflanzung über 0.80m freizuhalten

### B. Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Höhenschichtlinien UNN
	Kanalisation (geplant)
	Wasserleitung
	Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorhandene Böschungen
	Kanalisation (vorh.)
	Kinderspielplatz

Beispiel Höheneinstellung:

