






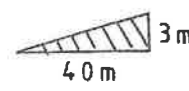

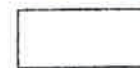


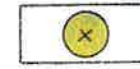
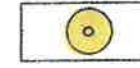



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden.
-  Flächen für Garagen und Nebengebäude.
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
-  öffentliche Straßen-Verkehrsflächen
-  öffentliche PKW-Stellplätze
-  Fuß- und Radwege
-  Schotterrasenfläche als Mehrzweckstreifen
-  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahnflächen zulässig
-  Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
-  Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung
-  Private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung.
-  zu erhaltende Baum- und Strauchzone entlang des Bachlaufs
-  zu pflanzender Baum auf öffentlichem Grund
-  zu pflanzender Baum auf privatem Grund
-  Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsschablone als Beispiel

WA	
0,3	WH 6,50 m
o / ED	22° - 37°

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl 0,3	max. Wandhöhe 6,50 m traufseitig
Bauweise offene Einzel-/Doppelhäus.	Dachneigung 22° - 37°

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden.
	Flächen für Garagen und Nebengebäude. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
	öffentliche Straßen-Verkehrsflächen
	öffentliche PKW-Stellplätze
	Fuß- und Radwege
	Schotterrasenfläche als Mehrzweckstreifen
	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahnflächen zulässig
	Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
	Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung
	Private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung.
	zu erhaltende Baum- und Strauchzone entlang des Bachlaufs
	zu pflanzender Baum auf öffentlichem Grund
	zu pflanzender Baum auf privatem Grund
	Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsschablone als Beispiel

WA	
0,3	WH 6,50 m
ED	22° - 37°

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl 0,3	max. Wandhöhe 6,50 m traufseitig
Bauweise Einzel-/Doppelhäus.	Dachneigung 22° - 37°

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- GRZ 0,3** 1.2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- WH 6,50 m** 1.3. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,50 m
- 1.4. Die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
(Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.)
- 1.5. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen.
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,70 m, im Bereich der Garagen und Garagenzufahrten max. 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche (festgelegte Geländeoberfläche) ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe nach Nr. 1.4.
- Die harmonische Anpassung ans natürliche Gelände muß spätestens bis zur Grundstücksgrenze erfolgen.

2. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen

- ED** 2.1. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- 2.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.
Die Gültigkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 wird angeordnet.
Abweichend davon dürfen Garagen im Sinne von Art. 6 Abs. 9 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe mit einem Mindestabstand von 1,00 m oder als Grenzgaragen errichtet werden.

3. Zahl der Wohneinheiten

- 3.1. Pro eigenständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Gestaltung der Baukörper und Dächer

- Dachform/
Dachneigung 4.1. Es sind nur Dächer mit Dachneigungen von 22° -37° zulässig.
- Dachgauben 4.2. Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 32 ° zulässig.
Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
Die Breite der Gaube darf max. 1,30 m und die Ansichtsfläche max.1,75 m² betragen.
- Zwerchgiebel 4.3. Zwerchgiebel sind zulässig.
Der First des Zwerchgiebels muß senkrecht gemessen mind. 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- Sonnenkollektoren 4.4. Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Oberkante von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf maximal 25 cm höher als die Dachfläche liegen und den Dachfirst nicht überragen.
- Garagen 4.5. Bei Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung und Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

5. Gestaltung der Einfriedungen

- Einfriedungen 5.1. Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- 5.2. Zwischen Fahrbahnrand und Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 5.3. Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

6. Stellplätze

- 6.1. Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.
Stellplätze sind jedoch innerhalb der privaten Grünflächen mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung nicht zulässig.
- 6.2. Pro Wohneinheit sind mind. 2 offene Stellplätze nachzuweisen.
Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein (gemessen v. d. Grundstücksgrenze).
- 6.3. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten , Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:
- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster

Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

Oberflächenwasser der privaten Grundstücke darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Grünordnung

8.1. Je angefangener 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.

8.2.. Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Vernichtung zu schützen.

8.3. nicht zulässig sind panaschierte sowie buntnadelige Baumarten

8.4. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenaher Pflanzungen.

Die mit einem „g“ gekennzeichneten Pflanzen sind bedingt giftig und sollten daher in Bereichen in denen kleine Kinder unbeaufsichtigt spielen möglichst nicht verwendet werden.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	-	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	-	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere „g“	-	Quercus robur	Stiel-Eiche „g“
Sorbus aucuparia	Eberesche	-		
Tilia cordata	Winter-Linde	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	-	Robinia pseudoacacia	Robinie „g“
Juglans regia	Walnuß	-		
Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel „g“
Corylus avellana	Haselnuß	-	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche		Rosa spec.	Heckenrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rhamnus fragula	Faulbaum „g“	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	-	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster „g“
Rubus idaeus	Himbeere	-	Rubus fruticosus	Brombeere

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	-	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose	-		
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose	-	Viburnum latana	Wolliger-Schneeball „g“

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

Ribes alpinum
Salix purpurea „Nana“

Alpen-Johannisbeere
Zwerg-Purpurweide

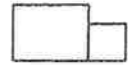
Rose arvensis

Feld-Rose

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS



1. vorgeschlagene Gebäude



2. bestehendes Gebäude



3. bestehende Grundstücksgrenzen



4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



5. Parzellenummer



6. Standort für Trafostation

D. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung
sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch)	vom 27.08.1997
BauNVO (Baunutzungsverordnung)	vom 23.01.1990
BayBO (Bayer. Bauordnung)	vom 14.08.2007
PlanzVO (Planzeichenverordnung)	vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)	in der aktuellen Fassung

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

Ribes alpinum
Salix purpurea „Nana“

Alpen-Johannisbeere
Zwerg-Purpurweide

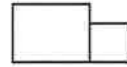
Rose arvensis

Feld-Rose

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS



1. vorgeschlagene Gebäude



2. bestehendes Gebäude



3. bestehende Grundstücksgrenzen



4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



5. Parzellennummer



6. Standort für Trafostation

D. HINWEISE DURCH TEXT

**Die Hinweise durch Text in der Begründung
sind Bestandteil des Bebauungsplanes.**

E. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch)	vom 27.08.1997
BauNVO (Baunutzungsverordnung)	vom 23.01.1990
BayBO (Bayer. Bauordnung)	vom 14.08.2007
PlanzVO (Planzeichenverordnung)	vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)	in der aktuellen Fassung