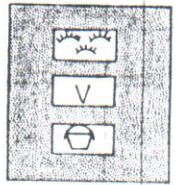


Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18003 (§ 9 (1) BauGB)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	WA MI
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	0,35 0,4
2.1	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	
2.2	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) für eingeschossige Bauweise für zweigeschossige Bauweise	(0,4) (0,6)
2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) und § 18 BauNVO) Z = I Z = I + D möglich	I I + D
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
3.1	Offene Bauweise	○
3.1.1	Nur Einzelhäuser zulässig	△
3.2	geschlossene Bauweise	g
3.3	Baugrenze	
6.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
6.1	Straßenverkehrsflächen mit Maßzahl mit Kurven- und Einmündungsradius	
6.2	Gehweg	
6.3	Straßenbegrenzungslinie	
8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) Abwasserkanal geplant Umspannstation geplant	
9.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) private Grünfläche Verkehrsgrünfläche Kinderspielplatz	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)	
13.1	Anpflanzungen	
13.1.1	Pflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume	
13.1.2	Pflanzgebot für freiwachsende Hecken mit heimischen Laub- und Obstbäumen	
13.2	Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.	
15.	Sonstige Planzeichen	
15.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 20 BauGB) Stellplatz Garage Mülltonnenstellplatz	 St Ga Mü

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche  
Verkehrsgrünfläche  
Kinderspielplatz



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1 Anpflanzungen

13.1.1 Pflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume

13.1.2 Pflanzgebot für freiwachsende Hecken mit heimischen Laub- und Obstbäumen



13.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 20 BauGB)

Stellplatz  
Garage  
Mülltonnenstellplatz

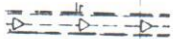


St  
Ga

Mü

15.2 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht Abwasserkanal



15.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten; Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)  
und Gestaltungsfestsetzungen

1. Baukörper

1.1 Fassadengestaltung

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Reines Weiß als Außenwandfarbe ist unerwünscht.

1.2 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.3 Balkone sind möglich.

1.4 Die Fenster sollen ein stehend rechteckiges Format haben. Fensterläden sind anstelle von Rolljalousien erwünscht.

1.5 Höhenlage der Gebäude

Die EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen; ebenso die Kellerfußbodenoberkante, damit ein einwandfreier Anschluß an den Abwasserkanal gewährleistet ist.

Die EFOK soll identisch mit der Hangoberkante gewählt werden. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen zu diesen Festsetzungen zur Höhenlage können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Dach
- 2.1 Dachform  
Satteldach; Krüppelwalm zulässig  
Flachdach in gesondert ausgewiesenem Teil möglich
- 2.2 Dachneigung
- 2.3 Firstrichtung
- 2.4 Dacheindeckung  
Rot getönte Ziegelerdeckung
- 2.5 Dachaufbauten  
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Mindestabstand zum Ortgang 2,0 m. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. 1/4 der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.  
Liegende Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden.
- 2.6 Dachvorstand  
am Ortgang: max. 0,20 m  
an der Traufe: max. 0,60 m
- 2.7 Kniestock  
mit max. 0,50 m zulässig
3. Garagen
- 3.1 Dachneigung  
Dächer von Garagen mit Flachdach sind möglichst zu begrünen.  
Bei einem Satteldach ist die Dachdeckung und Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu wählen.  
Beim Anbau der Garage an das Hauptgebäude ist ein Schleppdach zum Hauptgebäude möglich.
- 3.2 Kniestock bei Garagen nicht gestattet
- 3.3 Kellergaragen nicht gestattet
- 3.4 Stauraum  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Sichtflächen für die Zufahrten sind freizuhalten.
- 3.5 Bei beidseitigem Grenzsanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben.
4. Einfriedungen  
Soweit keine Gehwege vorgesehen sind, dürfen an der Straßenseite am Fahrbahnrand keine festen Einbauten (Mauersockel, Zaun) errichtet werden. Ansonsten ist eine Sockelhöhe von max. 0,20 m zulässig; die Sockel können hinterpflanzt oder mit einem Holzzaun mit senkrechter Lattung versehen werden. Die Gesamthöhe darf einschließlich Sockel nicht mehr als 1,0 m, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke, betragen.  
Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.  
Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die bepflanzt werden kann. Die Einfriedungen müssen ohne sogenannte Treppung mit dem Straßengefälle verlaufen. Erforderliche Böschungen und Rückenstützen haben die Anlieger zu dulden.
5. Antennenanlagen  
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

SD  
FD  
min. 38°



#### HINWEISE

1. Vorhandene Hauptgebäude
2. Vorhandene Nebengebäude



a)

b)

c)

d)

e)

f)

nichtunterbrochene müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die bepflanzt werden kann. Die Einfriedungen müssen ohne sogenannte Treppung mit dem Straßengefälle verlaufen. Erforderliche Böschungen und Rückenstützen haben die Anlieger zu dulden.

5. Antennenanlagen  
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

### HINWEISE

1. Vorhandene Hauptgebäude
2. Vorhandene Nebengebäude
3. Parzellierung
- 3.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

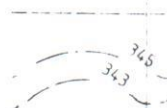
4. Höhenschichtlinien

5. Leitungen

Es wird empfohlen für Fernsprechleitungen in den Gebäuden Leerrohre einbauen zu lassen und die Fernsprechleitungen unterirdisch zu verlegen. Die Stromversorgungskabel werden im Abstand von ca. 1,0 m parallel zu den Grundstücksgrenzen, entlang den öffentlichen Verkehrswegen, in die Privatgrundstücke verlegt. Die Eigentümer haben die Verlegung auf ihrem Grundstück zu dulden.

6. Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB

Individuell gestaltete Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planfestsetzung abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, versetzte Geschosse, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß jedoch gemäß Art. 6 BayBO gewährleistet sein.



f)

### GRÜNORDNUNG

#### VERTEILUNGSVORSCHLÄGE:

Bäume im Straßenbereich:	Spitzahorn Winterlinde
Sträucher im Straßenbereich:	Hundsrose Rote Heckenkirsche
Bäume im Spielplatzbereich und Grünfläche im Westen:	Vogelkirsche Stieleiche Wildbirne
Sträucher im Spielplatzbereich und Grünfläche im Westen:	Schlehe Hundsrose Eingriffeliger Weißdorn Hainbuche Roter Hartriegel

Im Bereich der Sichtfelder können nur Rote Heckenkirschen gepflanzt werden