

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines Geltungsbereichs früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

- 1.1 Das im Plan mit WA gekennzeichnete Bauland wird nach § 4 Baunutzungsverordnung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

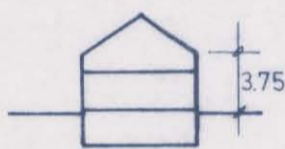
2. Nebenanlagen

- 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, mit Ausnahme von Einfriedungen sowie bauliche Anlagen für Teppichklopfstangen und zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, unzulässig.
- 2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

3. Anzahl der Geschoße und Außengestaltung

- 3.1 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als zulässige Höchstgrenze

E+D



Dachform: Satteldach
Dachneigung: 37 - 42°
Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über natürlichem oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante. Kniestock mit max. Höhe von 80 cm ist zulässig.
Traufhöhe max. 3,75 m.

II



Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, Dachform Satteldach, Dachneigung 24 - 32°.
Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden wie bei E + D; kein Kniestock zulässig, max. Traufhöhe 5,80 m.

- 3.2 GA

Garagen, Dachform: Satteldach bzw. Einbeziehung unter das Dach des Hauptgebäudes, Dachneigung wie Hauptgebäude
Höhen: Traufhöhe max. 2,75 m.

Bei den Garagen mit Satteldach und bei Einbeziehung der Garage unter das Dach des Hauptgebäudes kann der First der Grenzgarage eine größere Höhe als 2,75 m aufweisen, wenn die Traufhöhen der Garagen nicht 2,75 m überschreiten und die Dachfläche geschlossen bleibt. Für diese Garagenform wird insoweit als Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung die Grenzbebauung festgesetzt. Die Länge der Garage darf in diesen Fällen jedoch nicht mehr als 8,0 m betragen. Hinsichtlich der maximalen Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

- 3.3 Die Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind naturrot zu decken.
- 3.4 Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 100 cm und an der Traufe max. 90 cm betragen.
- 3.5 Es sind Dachflächenfenster über 0,25 m² unzulässig. Dachgauben, keine negativen Dachgauben, sind zugelassen. Die senkrechte Ansichtsfläche der Gauben ist mit 1,25 m Breite und 1,40 m Höhe begrenzt. Bei Gauben über Treppenhäusern sind Ausnahmen zulässig. Gauben sollen mit einem Achsabstand von mind. 3,0 m untereinander und von 2,5 m vom Giebel angeordnet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 0,4 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 4.2 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4.3 Von Baulinien und Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur bis höchstens 1,5 m Tiefe und 1/3 der Hauslänge (z. B. Balkone, Erker).
- 4.4 Weitere Grundstücksteilungen als im Plan vorgesehen, insbesondere solche die zur Bildung von Doppelhaushälften führen, sind unzulässig.

5. Garagen und Abstellplätze

- 5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben.
- 5.2 Werden Garagen angrenzender Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung zusammenzubauen. Die Vorderfronten zusammengebauter Garagen sind einheitlich zu gestalten.

6. Einfriedung und Leitungsanschlüsse

- 6.1 Als Einfriedung wird festgesetzt:
Straßenseitig: Holzstaketenzaun, 1,00 m hoch, Sockel max. 20 cm über Gelände. Die Holzkonstruktion muß vor den Zaunsäulen durchlaufen.
Gartenseitig: Drahtmaschenzaun, max. 1,00 m hoch.
- 6.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Kanalisation anzuschließen; Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

7. Gestaltung der Grün- und Freiflächen

- 7.1 Die im Plan eingetragenen Bäume sind nach ihrer Lage bindend. Die Zahl ist als Mindestzahl anzusehen. Zusätzlich zu dieser Mindestforderung können weitere Bäume gepflanzt werden. Es sind vorrangig Laubgehölze der einheimischen Vegetation zu pflanzen.
- 7.2 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen, Sträucher und andere Gegenstände nicht höher als 1,00 m über Oberkante Fahrbahn der Straße hinausragen. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m (Hochstämme).