

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 / (0,8) — Gr.-flächenzahl / Gesch.-flächenzahl: unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- o — offene Bauweise
- b — besondere Bauweise (sh. Textziffer A3)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung der Hauptgebäude
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptrichtung mit Winkelanbau zwingend; sh. Textziffer A3)
- Winkelanbauten (auch als Garagen) und Zwerchgiebel (sh. Textziffer A3 und A7) auf der westlichen Traufseite unzulässig
- Stellung der Garagen
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Stellplätze (zwingend)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkfläche
- Mischfläche A (Gehen, Fahren) - öffentlich
- Mischfläche B (Gehen;Parken) - öffentlich
- WOHNWEG — Wohnweg
- WOHNHOF — Wohnhof
- ANWANDWEG — Anwandweg
- V — öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrünfläche
- öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- öffentliche Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern; Ortsrandeingrünung (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Großbaum; ungefährer Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Schallschutzmaßnahmen zwingend (sh. Textziffer A12)
- Schallschutzmauer zwingend (sh. Textziffer A12)
- Versorgungsleitung oberirdisch (mit Schutzzone)
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Einfriedungsmauer (sh. Textziffer A8)
- Sichtwinkel (sh. Textziffer A5)
- Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

B Hinweise

- wegfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Geplante Gebäude
- 49/5 — Flurnummer
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen

a Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400m², Kettenhausgrundstücke eine Mindestgröße von 225m² nicht unterschreiten.

b Die max. straßenseitige Grundstücksbreite (bei Eckgrundstücken zählt jede Seite für sich) darf 30m nicht überschreiten.

c Bei der Kettenhausbebauung bleiben für die Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl gem. §19(4) Satz 1 BauNVO die Flächen für Garagen und Stellplätze unberücksichtigt.

A3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

o = offene Bauweise §22(2) BauNVO

b = besondere Bauweise §22(4) BauNVO; hier Kettenhausbauweise

a Bei der "besonderen Bauweise" sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksgrenze (ausgenommen östliches Eckhaus) mit (II)+D zu errichten. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mind. 3m einzuhalten.
Der auf diese Weise sich ergebende Zwischenraum ist mit Bauten (max. I+D), die auch Aufenthaltsräume enthalten können, zu schließen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise (Hausgruppen) zulässig, wenn die gesamte Hausgruppe einheitlich gestaltet wird. Garagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen.

b Abweichend von den Bestimmungen des Art.6(3 und 4) BayBO genügt gem. Art.7(1) BayBO auf der Nordseite der Kettenhausbebauung (Erschließungsseite) eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5H.

c Hauptgebäude sind an den in der Planzeichnung durch Baulinien festgesetzten Stellen zu errichten. Werden Winkelanbauten als Hauptgebäudeteile an Baulinien errichtet, so darf das Hauptgebäude um die Tiefe des Winkelanbaus hinter die Baulinie zurücktreten. Die Festsetzung der Baulinien gilt nicht für Garagen; diese haben immer einen Stauraum von 5m einzuhalten.

d Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Garagen) ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen. Wenn die Stellung der Garagen nicht festgesetzt ist, ist der Garagenfirst beim Anbau an die Giebelseite parallel, beim Anbau an die Traufseite rechtwinklig zur Firstrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

e Winkelanbauten an der Traufseite der Wohngebäude, Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptgebäudes, sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten und die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Die Firsthöhe muß mind. 0,75m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

f Winkelanbauten als Hauptgebäudeteile dürfen max. um die Anbaubreite aus der Hauptgebäudefront hervortreten und müssen die gleiche Traufhöhe wie die Hauptgebäude haben.

g Winkelanbauten als Garagen oder Nebenanlagen sollten die gleiche Traufhöhe wie die Hauptgebäude haben.

h An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen (*▼*) sind o.g. Winkelanbauten zwingend zu errichten. An bestimmten Stellen sind sie unzulässig. Dies ist ebenfalls in der Planzeichnung (⊗) besonders gekennzeichnet.

i Pultdachanbauten (Dachneigung 15° - 25°) an den Trauf- und Giebelseiten der Wohngebäude bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten bzw. um die Hausecke herum weitergeführt werden und dürfen max. um die Anbaubreite aus der Hauptgebäudefront hervortreten. An der Traufseite muß der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes, an der Giebelseite unterhalb einer gedachten Linie, die 0,75m über dem Dachgeschoßfußboden geführt ist, liegen. Der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes ist der Schnittpunkt seiner Sparrenoberkante mit der Hauptgebäudewand. Der Abstand der Endpunkte des Pultdachfirstes zur Sparrenoberkante des Hauptgebäudes muß mind. 0,75m (rechtwinklig zur Dachneigung gemessen) betragen. Ausnahmsweise kann an der Traufseite die Dachfläche des Pultdachanbaus direkt an die Traufe des Hauptgebäudes anschließen, wenn der Anbau einen Abstand von mind. 2m zum Ortgang einhält und auch sonst keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

A4 Garagen, Nebenanlagen

a Garagen und Stellplätze sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze, in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude sowie mit 5m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Satz 2 gilt nicht für Gebäude, deren Vollgeschoßzahl mit III=(II)+D festgesetzt ist.

b Sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, so sind die dafür vorgesehenen Flächen in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet. Eine Überschreitung dieser Flächen kann in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

c Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von zusammen 18m² nicht überschreiten.

d Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch den Verkehrsraum nicht einengen.

A5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind

a Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen an der Staatsstraße 2277 sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80m, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

b Die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone zur Staatsstraße 2277 ist von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.

A6 Grünordnung

a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

b Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie z.B.

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Esche;
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Birke, usw.;

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Beerensträucher, Wild-, Strauchrosen, usw.

c Die in der Breite variierenden öffentlichen Grünflächen am West-, Süd- und Nordrand des Baugebiets sind durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gebüschen, Baumgruppen und