

# A. FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich.  
Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß §4 Abs.3 Nr.1, 2, 4 und 5 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal 2 Vollgeschoße

2.2 Maximale Grundflächenzahl = 0,4

2.3 Kniestöcke sind nur zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird.

2.4 Max. Gebäudemaße

Satteldachgebäude: Firsthöhe 7,6 m  
Wandhöhe 6,0 m


Pultdachgebäude: Firsthöhe 7,6 m  
Wandhöhe 6,0 m  
Breite Hauptbaukörper 7,0 m  
Für vom Hauptbaukörper abgesetzte Anbauten ist die Baugrenze maßgeblich. Pkt. 3.2 bleibt unberührt.

Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Die so festgelegte Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.

Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältniswert 1 : 4 (Höhe : Länge) nicht überschreiten. Stützmauern sind unzulässig.

### 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- 3.1 Die Abstandsflächenbestimmungen gem. BayBO Art. 6 und Art. 7 finden Anwendung.
- 3.2 Abweichende Bauweise:  
An die nördliche und östliche Grundstücksgrenze darf herangebaut werden. Die im Bebauungsplan eingetragenen Abstände zu den nördlichen Grundstücksgrenzen von 0,50 m bzw. 1,25 m dürfen jedoch nicht überschritten werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- 3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4  Baugrenze §23 (3) BauNVO  
Sie kann bei Wintergärten ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden, auf max. 50% der Gebäudelänge.

### 4. Zahl der Wohneinheiten

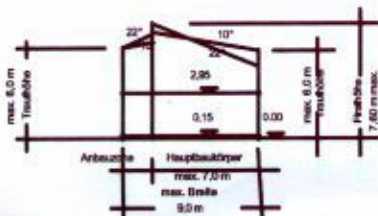
- 4.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt.

# 5. Baugestaltung

- 5.1 SD Dachform: Satteldach symmetrisch
- 5.2 PD Dachform: Pultdach  
Lage First Hauptbaukörper: Im Süden
- 5.3 Dachneigung: 10° - 22° für Sattel- und Pultdächer  
35° - 48° für Satteldächer

Schemaschnitte als Hinweis - M. 1 : 500

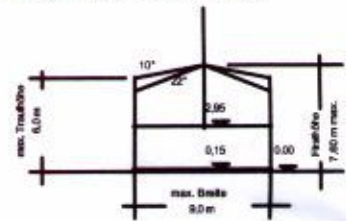
Pultdach 10°/22°



Satteldach 35°/48°



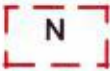


Satteldach 10°/22°






- 5.4 Dachdeckung: Naturrote Ziegel, zinkfarbenes Blechdach, Gründächer.
- 5.5 ↔ Firstrichtung zwingend
- 5.6 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) sind zulässig unter folgenden Maßgaben:
- ab Dachneigungen größer 35°
  - maximal 1,5 m breit
  - max. 2 Stück je Dachfläche
  - Zwerchgiebelbreite: max. 1/3 der Hauslänge




# 6. Garagen, Nebengebäude, Einfriedungen

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude  
Bauliche Ausbildung wie Punkt 6.3  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 6.2  Fläche für öffentliche Stellflächen
- 6.3  Fläche für Garagen- und Abstellräume  
Sie sind mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m und einer Dachneigung gemäß Punkt 5.3 auszuführen.  
Die Traufe muß an der Grenze liegen.
- 6.4 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der abgegrenzten Flächen gemäß den Punkten 3.4, 6.1 und 6.3 zulässig.
- 6.5 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Elementen und ohne Sockel herzustellen.  
Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschen- drahtzäune zulässig.

## 7. Verkehrsflächen

- 7.1  Verkehrsfläche öffentlich
- 7.2  Rad- u. Fußweg öffentlich, für Müllfahrzeuge befahrbar
- 7.3  Begrenzung der befestigten Fahrbahn.

# 8. Sonstige Planzeichen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 9. Grünordnung

9.1  Öffentliche Grünflächen

9.2  Öffentliche Verkehrsflächen mit naturnaher Oberfläche  
(mit Ausnahme der Zufahrten: hier Rasenpflaster)

9.3  Spielplatz

9.4 Private Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Als Hecken sind nur Laubgehölze zulässig. Pro 400 m<sup>2</sup> privater und zu begrünender Fläche ist 1 einheimischer Baum (mind. StU 12/14, HmB) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.  
Zu beachten sind die Grenzabstände sowie die Schutzstreifen zu den Versorgungsleitungen gem. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. die Vorgaben der einzelnen Versorgungsträger.


9.5  Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen (alle H mB StU 16 /18)

Ap - Acer platanoides, Spitzahorn

Pr - Prunus avium, Vogelkirsche

Qu - Quercus robur, Stieleiche

T - Tilia cordata - Winterlinde

9.6  Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen

Ac - Acer campestre, Feldahorn (HmB StU 16/18)

Al - Alnus glutinosa, Schwarzerle (Sol. mB, 150 - 200)

Sx - Salix spec., Weiden (Hei 100 - 125)

9.7 Baumstandorte

Die im Plan festgesetzten Gehölzstandorte können lagemäßig bis max. 10 m vom geplanten Standort verändert werden. Die Anzahl muss aber im Grundsatz eingehalten werden.

9.8



Bäume zu erhalten

9.9



Gehölze, Hecke zu pflanzen (Sträucher autochthones Material, mind. 2xv., mind. 5 Tr., 60 - 100)

*Cornus sanguinea*, Hartriegel

*Corylus avellana*, Hasel

*Crataegus monogyna*, Weißdorn

*Euonymus europaea*, Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare*, Liguster

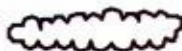
*Prunus spinosa*, Schlehe

*Rosa canina*, Hundsrose

*Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder

*Viburnum opulus*, Wasser-Schneeball

9.10



Gehölze, Hecke zu erhalten



9.11



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.12

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entschlammung des ehemaligen Klärteiches
- Modellierung von Flachwasserzonen und unregelmäßiger Uferlinie und Bepflanzung
- Auf kleiner Fläche ein Mindesteinstau von 1,0 m Tiefe, um vollständiges Durchfrieren zu verhindern
- Pflege des Umgriffs als extensives Grünland (keine Düngung, 2mal/Jahr mähen, Mähgut entfernen, keine Pflanzenschutzmittel)
- Schaffung von Zugänglichkeit des Weihers durch Zurücksetzen des Zaunes

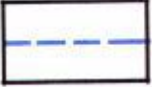


Die weitere Detaillierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist über einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der durch einen dafür qualifizierten Fachplaner zu erarbeiten ist.

9.13









Entwicklung von Extensivgrünland / Pflege als Extensivgrünland

# 10. Wasser- und Versickerungsflächen

- 10.1  Regenwasserversickerung / -rückhalt, Mulden-Rigolen / offene Gräben bzw. Verrohrung gem. hydrogeologischem Gutachten
- 10.2  Wasserfläche öffentlich
- 10.3  Mit Leitungsrecht für gemeindliche Wasserversorgung zu belastende Flächen

## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Geplante Grundstücksgrenzen
3.  Parzellennummer
4.  Parzellengrösse in m<sup>2</sup>
5.  Leitungsführungen (OBAG, Telekom) sind im Bereich des Bebauungsplanes mit Schutzrohren zu versehen.
6.  Freizuhaltendes Anfahrtsichtfeld.



7.  Höhenlinien Bestand (Abstand 0,5 m) ; Höhen in m ü. NN.
8.  Straßen- und Wegebegrenzung
9.  Gemeindeverbindungsstraße Bestand
10.  Bestehende 20 KV Leitung oberirdisch (wird abgebaut)

11. Plangrundlage:  
Tachymeteraufmaß mit eingearbeiteten amtl. Grenzpunkten.  
Vermessung: Dipl. Ing. (FH) Udo Karp

Thann 55b, 84172 Buch a. E.

Tel.+Fax 08762/729029, Mobil 0170/4517704