


A. FESTSETZUNGEN UND ÖRTL.
BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS
ART. 91 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH



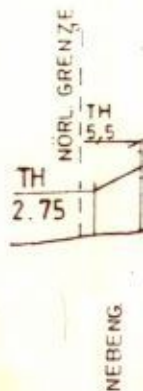
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für den Bebauungsplan

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet für den gesamten
Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.2  nur Einzelhäuser zulässig mit max. 1 Haupt-
wohnung und 1 Einliegerwohnung
- 2.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind
nicht zulässig
- 2.2 ●● Garagenplätze
- 2.3 ▽▽ Stellflächen
eine Eingrenzung der Stellflächen ist nicht
gestattet


3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Wohngebäude
maximale Traufhöhe: bergseitig 4,25 m
maximale Traufhöhe: talseitig 5,50 m
- 3.2 Nebengebäude, Anbauten und Garagen
maximale Traufhöhe: bergseitig 2,25 m
maximale Traufhöhe: talseitig 2,75 m
wenn als Pult an Hauptgebäude angegliedert
- 3.3 Die Traufhöhen werden vom natürlichen
Gelände (Höhenlinien im Bebauungsplan)
oder von den durch die Erschließungsmaßnah-
men hergestellten Geländehöhen gemessen.
Den Eingabeplänen sind die tatsächlichen
und geplanten Geländehöhen ü.N.N. beizu-
fügen. Zwingend erforderlich ist die gepl-
Geländedarstellung im Zusammenhang mit
dem Grundriß im M = 1/100 .
- 3.4 Dachgeschoße der Wohngebäude dürfen für
Wohnzwecke ausgebaut werden.
- 3.5 Die Dachneigung der Hauptgebäude muß
zwischen 30° und 45° liegen (+ 2 %).
- 3.6 Die Dachneigung der Nebengebäude, Anbau-
ten und Garagen darf 20° nicht unterschrei-
ten.
- 3.7 Für das WA darf die maximale Grundflächen-
zahl (GRZ) 0,25 und die maximale Geschoß-
flächenzahl (GFZ) 0,6 nicht überschreiten selbst
wenn die überbaubaren Flächen im Bebauungs-
plan dies gestatten.




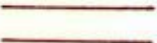



SCHEMA SC
M = 1/500

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN




- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 620 m²
- 4.2 o Offene Bauweise für alle Hauptgebäude
- b Garagen und Nebengebäude können abweichend von Art. 6 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 5 als besondere Bauweise gegenüber privaten Grundstücksgrenzen um maximal 1,0 m zurückgesetzt werden (Bauunterhalt, Dachüberstand).
- 4.3  Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

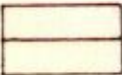
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Wohnstraßen und -wege mit Fußgängervorrecht.
- 5.3  Straßenbegleitgrün: Schotterrasen oder Pflaster mit Grasfugen, öffentlich
- 5.4  Fahrbahn
- 5.5  Fußweg, gebietsintern
- 5.6 Lampen: Sandleuchten aus OBAG-Programm Modell Castor, Typ Zylinder mit abgesetzten Standmast, Leuchtpunkthöhe ca. 3,5 m. Die Standorte werden im weiteren Verfahren bzw. Planungsverlauf einvernehmlich mit der städtebaulichen Planung konkretisiert.

6. GRÜNDORDNUNG

- 6.1 Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch Pflanzlisten in der Begründung vertieft. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 6.2  zu pflanzende Bäume
- 6.3  öffentliche Grünflächen
- 6.4  private Grünflächen

- 7.1 Hauptgebäude

- 7.1.1  Grundrißproportion, Baukörper:
Ausbildung als deutlich rechteckiger Baukörper ohne Einschnitte mit symmetrischem Satteldach. Grundrißproportion von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,3 : 1,0.

7.1.2

Dachdeckung: naturrote kleinschuppige
Deckung Biber mit Segmentschnitt oder Pfannen.
E 58 und Falzziegel sind bevorzugt zu verwenden.



Vorgeschriebene Firstrichtung bzw. Trauf-
richtung des Daches.

Dachüberstände: max. 80 cm.

7.1.3

Sockel:

Bauliches und farbiges Absetzen von Sockeln
ist nicht erlaubt. Die Übergangszone Wand/
Boden ist als nicht saugender Sperrputz aus-
zubilden. Das Haus muß aus dem Gelände
"wachsen" und nicht auf ihm schweben.

7.1.4

Wandoberflächen:

Es sind heimische (orts- und regionaltypische)
Putzarten zu verwenden (z.B. altdeutscher
Glattputz). Zier- und stark strukturierte Putze
(z.B. Nockerlputze, Würmerputze, Münchner
Reibeputze, Edelputze) sind zu vermeiden.
Wandverkleidung als senkrecht überlückte
Holzverschalungen (Brettstärke mind. 18 mm)
sind gestattet.

7.1.5

Öffnungen: Elemente und Proportionen

Es können Türen, Fenstertüren, Fenster,
Dachflächenfenster und Gauben verwendet
und kombiniert werden. Liegende Formate
sind unzulässig. Bei Mauerwerksbauten ist
das Lochfassadenprinzip anzuwenden.

Dachfenster: max. ca. 1,0 x 0,8 m und
max. 2 Fenster pro Dachfläche.

Dachgauben: Neigung wie Hauptdach. 2 Gauben
je Dachfläche zulässig. Ab 35°

Hinweis: Für eine sinnvolle Gaubengestaltung ist eine
möglichst steile Neigung des Hauptdaches
anzustreben (mind. 40°).

7.2

Nebengebäude, Garagen und Anbauten

7.2.1

Zuordnung zum Hauptbaukörper:

Es ist das "Additionsprinzip" anzuwenden,
sodaß die Grundform des Hauptbaukörpers
ablesbar bleibt. Die Angliederung kann als
Pult- oder Satteldachbaukörper erfolgen. Das
Abschleppen des Hauptdaches über Pultdach-
bauten ist unzulässig. Geringfügige Überschrei-
tung der Baugrenze ist mit max. 2,5 m ge-
stattet, wenn die städtebauliche Gestaltabsicht
nicht beeinträchtigt wird.

7.2.2

Dachform und Deckungsmaterial:

Neigung siehe Pkt. 3.6.

Deckung i.d.R. wie Hauptdach, Glas bei Winter-
gärten und Gewächshäusern. Auf den Neben-
gebäuden sind Solardächer bis ca. 12 m²
zulässig.

7.2.3

Außenwände:

Die Möglichkeiten unter 7.1.4 (Hauptgebäude)
stehen in freier Kombination zur Verfügung.

7.2.4

Balkone sind zu überdachen. Sie sind als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Stützen max. 16 cm x 16 cm von Dachpfette bis Boden ohne Zier- und Schnörkelwerk auszubilden. Zangenkonstruktionen sind unzulässig. Es sind senkrechte Geländerkonstruktionen ohne Zierwerk zu verwenden. Außenliegende Massivplatten aus Beton sollen aus bauphysikalischen Gründen (Kältebrücke) vermieden werden.

7.2.5

Garagen in Hauptgebäude sind möglich

7.3

Einfriedungen, Zufahrten und Zugänge

7.3.1




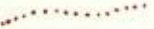


Zu den öffentlich wirksamen Räumen hin sind nur senkrechte Holzlatten- /Holzstakettenzäune zwischen 1,0 und 1,4 m Höhe gestattet. Sockel sind nicht zulässig, da häufig unzulässige Geländeaufschüttungen damit verbunden sind. Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune gestattet.

Der Bauherr kann im Bereich der öffentlich/privaten Zufahrt zu seiner Garage folgende Materialien verwenden:

- Granitsteine mit Grasfugen
- Ziegel in Grasfugen
- quadratische Betonwürfel 16/16/8 cm in Grasfugen
- Mineralbeton bzw. Schotterrasen

Zufahrten benachbarter Garagen sind höhengleich, d.h. ohne Geländesprünge und mit gleichem Belag zu gestalten.

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Gebäude
	Höhenlinie mit m über NN
	Stromleitung (20 KV) mit Schutzstreifen
 600	Parzellennummer mit ca. Angabe der Grundstücksparzelle in m ²

C. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im M = 1/1000
- Begründung

Plangrundlage: Amtliches Kataster des Vermessungsamtes-
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrund-
verhältnisse und die Bodenbeschaffenheit
können weder aus der Kartengrundlage noch
aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.