

A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für den Bebauungsplan



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1



Allgemeines Wohngebiet für den gesamten
Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO

2.1.2

Zulässig sind Wohngebäude mit maximal
zwei Wohnungen

2.1.3

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind
nicht zulässig

2.2

GA

Garagen


2.3


vv

Stellflächen

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN




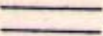
4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 735 m².

4.2  Für den gesamten Geltungsbereich des Wohnbaugebietes (WA) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung dies gestatten und eine nachbarliche Einigung erfolgt, können zusammenhängende Gebäudegruppen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden die eine Gesamtlänge von mehr als 50 m nicht überschreiten.





4.3  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (sie kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbaumeister um max. 1,0 m im Bereich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns überschritten werden, wenn die städtebauliche Grundidee nicht beeinträchtigt wird). Eine Eingrenzung der zurückgesetzten Zone ist nicht gestattet.

4.4 Grenzanbauten und Grenzwände gegenüber privaten Grundstücksgrenzen können um max. 1,0 m zurückgesetzt werden (Bauunterhalt, Dachüberstand).

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.
- 5.4  Fahrbahn Privat
- 5.5 Lampen: Standleuchten 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. GRÜNORDNUNG

- 6.1  Zu pflanzende Bäume Großkronige Laubbäume die relativ stauwasserverträglich sind.
- 6.2  Zu pflanzende Sträucher
- 6.3  öffentliche Grünflächen z.B.: Winterlinde
- 6.4  private Grünflächen Esche

7. BAULICHE GESTALTUNG GEMÄSS ART. 91 BayBO.




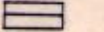



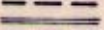
7.1 Hauptgebäude

- 7.1.1  Grundrißproportion, Baukörper: Ausbildung als klarer rechteckiger Baukörper ohne Einschnitte mit symmetrischem Satteldach oder Pultdach. Grundrißproportion von Hauslänge zu Hausbreite mind. 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.

B. HINWEISE UND NACHRICHT-
LICHE ÜBERNAHMEN

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Bestehende Gebäude
-  vorgeschlagene Gebäude
-  Höhenlinie mit m über NN
-  Stromleitung (20 KV) mit Schutzstreifen
-  Parzellennummer mit ca. Angabe der Grundstücksparzelle in m²
-  Kanal mit Leitungsrecht