



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan
Festsetzungen nach § 9 BBAUG

0.1 Bauweise :

0.1.1 bei freistehenden
Einzelhäusern :

0.2. Mindestgrößen der Baugrundstücke

0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken : 600 m²

0.2.2 bei Reihenhaushausgrundstücken : 190 m²

0.2.3 bei Doppelhausgrundstücken : 350 m²

0.3 Flächennutzung :

0.3.1 bei Satteldächern : parallel zum Mittelstrich der

Zeichen 1.1.2.2

Festsetzungen nach Art. 107 Bay. BO

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4 Gebäude

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 u. Ziff. 2.2 bei 1.00

Fassadengliederung : Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder

Material : Holzkonstruktionen auszuführen,

Wandflächen mit hellen Farben,

möglichst weiß

Dachform : Satteldach oder Walmdach (Dach)

Dachneigung : 20 - 30 Grad

Dachdeckung : alle harten Dacheindeckungsarten

naturrot

Dachgauben : unzulässig

Dachflächenfenster : max. 0,80 x 1,25 m

(pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück)

Kniestock : unzulässig konstruktiver Dachfuß bis

max. 0,50 m bis OK. Fußplatte zulässig

ab natürlichem Gelände max. 6,30 m

Sockelhöhe : Sockelhöhe max. 0,35 m über fertigem

Gelände, über Straßenhöhe max. 0,50 m

0,50 - 1,20 m

bei Balkonen zuzüglich die Balkentiefe

0,50 - 1,00 m

bei Balkonen zuzüglich die Balkentiefe

sind auf uneinsehbaren Flächen des Grund-

stückes od. als Wandinbaubehälter

auszuführen

Antennen : pro Gebäudekomplex eine Einzelantenne

Sonnenkollektoren : Sonnenkollektoren dürfen in der Dach-

fläche integriert bis max. 1/3 der Dach-

fläche nicht überschreiten

0.4.2 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.2

Fassadengliederung : Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder

Material : Holzkonstruktionen auszuführen,

Wandflächen mit hellen Farben,

möglichst weiß

Dachform : Satteldach oder Walmdach (Dach)

Dachneigung : 20 - 30 Grad

Dachdeckung : alle harten Dacheindeckungsarten

naturrot

Dachgauben : unzulässig

Kniestock : Kniestock bis max. 0,80 m bis OK. Fuß-

platte zulässig, bis max. 1,20 m mit

Holzverkleidung des Kniestockes bis

OK. Decke

Dachflächenfenster : max. 0,80 x 1,25 m

(pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück)

ab fertigem Gelände max. 4,30 m

Sockelhöhe : Sockelhöhe max. 0,35 m über fertigem

Gelände, über Straßenhöhe max. 0,50 m

0,50 - 1,20 m

bei Balkonen zuzüglich die Balkentiefe

0,50 - 1,00 m

bei Balkonen zuzüglich die Balkentiefe

sind auf uneinsehbaren Flächen des Grund-

stückes od. als Wandinbaubehälter

auszuführen

Antennen : pro Gebäudekomplex eine Einzelantenne

Sonnenkollektoren : Sonnenkollektoren dürfen in der Dach-

fläche integriert bis max. 1/3 der Dach-

fläche nicht überschreiten

0.5 Garagen u. Nebengebäude :

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Werden die Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie

so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustand kommt.

Pro Wohnung ist eine Garage vorzusehen.

0.5.1 Traufhöhe : an der Eingangsseite nicht über 2,50 m

0.5.2 Ausführung : wie Punkt 0.4.1; 0.4.2 Flachdach unzulässig

0.5.3 Tiefgaragen : dürfen nicht über dem Gelände sichtbar

sein

0.6 Einfriedungen :

Als Einfriedungen sind zulässig Straßenseitig Holzlaten-,

Holzstangen- und Bretterzäune, Zaunfelder vor Pfosten durch-

laufend Betonsockel bis 10 cm über OK Gehweg hinter den Zaun

zulässig. (Zaunhöhe max. 1,0 m incl. Sockel) Die Oberflächenbe-

handlung ist mit brauner Holzlasur ohne deckenden Farbanstrich

durchzuführen. Pfeiler für Türen und Tore sind in verputztem od.

gestrichenem Mauerwerk od. glattem Sichtbeton auszuführen. Zaun-

pfosten sind mind. 0,10 m unter OK Zaun zu halten.

Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr od. Winkelstahl, tannen-

grün mit durchlaufendem Drahtgeflecht, Zaunhöhe 0,80 m bis 1,20 m

nur an rückwärtigen Grenzen zulässig. Die Einfriedungen sind locker gemäß Gestaltungsplan zu hinterpflanzen.

0.7 Vorplätze :

Die Zufahrt von Garagen hat max. der Breite der Garagen zu

entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt mind. 5,0 m. Die Ausbildung

der Garagenzufahrten sind zu befestigen.

Zugelassen ist: Betonverbundpflaster, Rasengittersteine,

Klein- od. Großpflaster od. Einsteurdecke

0.7.1 Stellplätze sind dem Material der Garagenzufahrt anzupassen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBAUG und § 1 Abs. 1.3 Bau NVO)

1.1 Wohnbauflächen : gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bau NVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 6 Bau NVO

Durch die Geschöffenfestsetzung ist

die Errichtung von Arbeitsräumen im

Rahmen des § 23 Arb. Stätt. V eingeschränkt

1.1.2 Mischgebiet § 6 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBAUG und § 16 u. 17 Bau NVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringe Werte

ergeben, gelten folgende Werte :

2.1 zulässig :

Höchstgrenze max. zwei Vollgeschosse

Erdschoß u. 1. Obergesch.

Kellergeschosse nicht sichtbar

Höchstgrenze GRZ = 0,3, GFZ = 0,6

Bei zulässiger zweigeschöffiger Bebauung

Höchstgrenze GRZ = 0,3, GFZ = 0,8

Höchstgrenze GRZ = 0,3, GFZ = 0,5

2.3 Verpfichtung für Garagenflächen

(nicht Stellplätze)

Einfahrt in Pfeilrichtung

3. Bauweise, Paulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBAUG u. § 22 u. 23 Bau NVO)

3.1 offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Paulinie

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)

4.1 Straßen - und Verkehrsflächen

4.2 Gehsteige und öffentliche Fußwege

4.3 Straßenbegrenzungslinie

(Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBAUG)

5.1 Trafostation

6. Führung unterirdischer Versorgungsanlagen u. Leitungen

6.1 Zweckverbandskanal

Abwasserbeseitigung K80lerner Bach

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2 Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

7.3 Flurstücknummern

7.4 Flurstückslinie

7.5 bestehende Wohngebäude

7.6 bestehende Nebengebäude

7.7

7.8

7.9

7.10

7.11

7.12

7.13

7.14

7.15

7.16

7.17

7.18

7.19

7.20

7.21

7.22

7.23

7.24

7.25

7.26

7.27

7.28

7.29

7.30

7.31

7.32

7.33

7.34

7.35

7.36

7.37

7.38

7.39

7.40

7.41

7.42

7.43

7.44

7.45

7.46

7.47

Private Grünflächen und sonstige private Flächen

2.1 Hausgärten, eingefriedet

2.2 Einfahrtbereiche u. Stellflächen vor

Garagen

3. Pflanzungen im öffentlichen und privaten Grün

3.1 z.B.

Baumplantagen im öffentlichen Grün

Eberesche Sorbus aucuparia

Eiche Quercus pedunculata

Feldahorn Acer campestre

Mehlbeere Sorbus aria

Linde Tilia platyphyllos

Spitzahorn Acer platanoides

Vogelkirsche Prunus avium

Pflanzqualifikation :

Eberesche : Hochstamm, 3-4 x v., e.w.St., mit durch-

gehendem Leittrieb, StU 18-20 cm

Eiche : Hochstamm, 3-4 x v., mit Ballen, e.w.St.,

mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm

Feldahorn : Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem

Leittrieb, StU 18-20 cm

Mehlbeere : Hochstamm, 4 x v., mit durchgehendem

Leittrieb, StU 18-20 cm

Linde : Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem

Leittrieb, StU 20-25 cm

Spitzahorn : Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem

Leittrieb, StU 16-18 cm

Vogelkirsche : Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm

3.2 Baumplantagen im privaten Grün

Die Arten können frei aus der Liste I 3.1

gewählt werden.

3.3 Strauchplantagen auf öffentlichen Grün-

streifen (3 m breit) zwischen Straße und

Gehweg

Arten :

Hartriegel Cornus sanguinea

Liguster Ligustrum vulgare

Pflanzqualifikation : Euonymus europaeus

Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Pflanzqualifikation : Sträucher, 2 x v., 100-150 cm

Pflanzabstände : 1 x 1 m in der Reihe, von Reihe zu Reihe

50 cm, Pflanzabstände versetzt (2 Reihen

mit jeweils 1,25 m Abstand zum Rand des

Grünstreifens)

3.4 Strauchpflanzung auf öffentlichem Grün-

streifen und im südlich gelegenen Sonder-

gebiet zur Ortsrandeinguirung

Arten von I 3.3 und folgende:

Paulbaum Rhamnus frangula

Feldahorn Acer campestre

Holunder, schwarzer Sambucus nigra

Schneebühl, wolliger Viburnum lantana

Strauchrosen Rosa rugosa, R. canina

Wasserschneeball Viburnum opulus

Wildapfel Malus communis

Pflanzqualifikation : Sträucher, 2 x v., 100-150 cm

Pflanzabstände : 1 x 1 m, in den Reihen und 1 m von Reihe

zu Reihe; wo Platzmangel wie I. 3.3

Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume sind bis auf 3 m über OK Straße auf-

zustellen, Sträucher dürfen eine Höhe von

80 cm nicht überschreiten.

II. Festsetzungen durch Text

1. Öffentliches Grün

Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit Rasen

einzudecken, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.

Die als Bauminsel gestalteten Grünflächen im Finken -

und Amelweg sind mit jeweils drei Stützpunkten auszustatten.

Die am Nordrand des Baugebietes gelegene öffentliche Grünfläche

soll nur einmal pro Jahr im Oktober gemäht werden, soweit sie

nicht bepflanzt wird. Auf dieser Fläche soll sich eine öko-

logisch wertvolle Hochstaudenflur entwickeln.

2. Privates Grün

Ohne Einverständnis des Grundstücksnachbarn dürfen Bäume und

Sträucher bis 2 m Höhe nicht näher als 0,5 m Abstand, Bäume

und Sträucher über 2 m Höhe nicht näher als 2 m Abstand bis

zur Grundstücksgrenze gehalten werden. (Abstand ist die Ent-

fernung von der Grenze bis zur Mitte des Stammes) Nach Art. 74

Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum BGB gelten diese Grenzab-

stände nicht, wo Privatgärten an landwirtschaftlich genutzte

Flächen angrenzen. Im übrigen sind die Bestimmungen des Aus-

führungsgesetzes zum BGB Art. 71-75, 78 maßgebend

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung

sollen mindestens 2/3 jedes Grundstücksausschnitts, entliegend der

Einfriedung bepflanzt werden.

Der Pflanzort der im Privatgarten festgelegten Bäume kann im

Umkreis bis zu 3 m verlegt werden.

3. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der