WEITERE FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Grünfläche - Friedhof, Kinderspielplatz - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG entsprechend der Abgrenzung im Plan.

2.

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstmaße des § 17 Abs. 1 der BauNVO festgesetzt.

3.

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO auf den dafür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

4.

Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 550 qm.

5.

Flächen für Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Alle Garagen müssen zur Straße hin einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen (Stellplatz).

5.3 Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt oder mit einer Kette abgeschlossen werden.

5.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

6.

Dachform

6.

Dachform

6.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 38°.

6.2 Die Satteldächer sind mit engobierten Flachdachpfannen einzudecken.

6.3 Kniestöcke höher als 0,5m sind unzulässig.

6.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zulässig.

6.5 Freistehende Garagen dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden.

7.

Dachaufbauten

7.1 Dachgauben, Dacherker, Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

7.2 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

8.

Höhenlage der baulichen Anlagen

8.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,5 m über der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

9.

Grünflächen

9.1 Friedhof

9.1.1 Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig (Einsegnungshalle)

9.2 Pflanzgebote

9.2.1 Pflanzgebote, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen eingehalten werden.
Zur Bepflanzung sind heimische Bäume bzw. Sträucher entsprechend den Festsetzungen im Plan zu verwenden.

10.

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

10.1 Leitungsrecht: die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht dargestellte Fläche muß von jeglicher Bebauung frei bleiben.

10.2 Sichtdreiecke: innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Grundstück keinerlei Hochbauten oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

11.

Außengestaltung

11.1 Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.

2 Alle Gebäude sind glatt zu verputzen. Stark auffallende Putzmuster und grelle Farben sind unzulässig.

3 Betonformsteine mit Bossenmarkierung für Sockel und andere Bauteile sind untersagt.

12.

Gestaltung der unbebauten Flächen

unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch geltete Vorgärten anzulegen, bzw. entsprechend der Darstellung im Plan zuführen.

13.

Einfriedigungen

1 Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Die Einfriedigung der Grundstücke soll 1,00 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Sockel dürfen nicht höher als 25 cm sein. Darauf ist ein Holzzaun oder ein Drahtzaun mit unmittelbarer Hinterpflanzung zu errichten. Der Zaun ist als sog. durchlaufender Zaun herzustellen, d.h., daß dessen Tragpfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

2 An der Grundstücksgrenze zwischen Friedhof und dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Mauer von 1,80 m Höhe zu erstellen (verputztes Mauerwerk mit Ziegelabdeckung)

ZEICHENERKLÄRUNG
A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA — Allgemeines Wohngebiet

Friedhof - öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz - öffentliche Grünfläche

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie - Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

F — Parkstreifen - Fußweg

Sichtdreieck

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Δ — offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

SD