

A Planungsrechtliche Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgesch. das Dachgesch. darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgesch. i.S. der BayBO werden.
GRZ 0,30	zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO, z.B. 0,30. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist um bis zu 50 v.H. zulässig.
o	Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Baugrundstück – private Grünfläche
	Baugrenze; Nebenanlagen und Nebengebäude (Schuppen etc.) mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangrenzende Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, gebelständiger Grenznbau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit 1 Wohneinheit zulässig; Mindestgrundstücksgröße 600 m ²
	Einzel- oder Doppelhaus zulässig; mit maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
	festgesetzte Firststrichung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	private, befestigte Freifläche mit Einfriedungsverbot
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstücks- bzw Garagenzufahrt
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
	Baum mit Lagefestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3m
	öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingerünung bzw Straßenbegleitgrün
	private Grünfläche: Ortsrandeingerünung gemäß Ziff. B Streuobstwiese (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
	Regenrückhalte- bzw Versickerungsfläche
7,5	Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 7,5 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firststrichung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	DN zulässig von 37° bis 43°
Dachaufbauten- und fenster:	Zwerggiebel und Zwerghäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig.
Dachdeckung:	nur naturziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
Wandflächen:	Außenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz
Garagen:	gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude; bei offenen Carports sind ausnahmsweise flächeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzangrenzende Garagen nur profilgleich aneinandergelagert.
Höhenlage:	der lotrechte Abstand des Rohfußbodens im Erdgeschoß zur Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte darf maximal betragen: im Baugebiet WA 1 Parzelle 1 – 5: 40 cm im Baugebiet WA 2 Parzelle 6 – 9: 130 cm
Wandhöhe:	WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	KH, maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte.
Geländeverlauf, Veränderungen:	der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen. Anschüttungen sind nur benigseitig bis zur Erdgeschoßhöhe zulässig, Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zum natürlichen Gelände, erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2
Stützmauern:	grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

Gärtnerische Gestaltung:	Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlhilfe). Die Bepflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen. Je angefangene 250 m ² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für Bäume 2 x v, STU 10 – 12 cm Sträucher 2 x v, 60 – 100 cm.
Streuobstwiese:	Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen, Hochstamm 2 x v, STU 10 –12 je angefangenen 150 m ² Grundstücksfläche 1 Stück, Pflanzabstand 10 x 10 m, die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen, Grundfläche als Wiese mit 2 x jährlicher Mahd, ohne Düngung, das Mähgut ist zu beseitigen.
Flächenbefestigung:	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig, alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenflächen, etc.).
Einfriedigungen:	zwischen den Grundstücken nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe. Zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte, offene Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.
Gehölzauswahlhilfe:	Bäume großkronig Bäume kleinkronig
Laubsträucher	Roter Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Schwarzer Hollunder Gewöhnl. Schneeball Schlehorn Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten
	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa

D Planzeichnung M 1/1000

