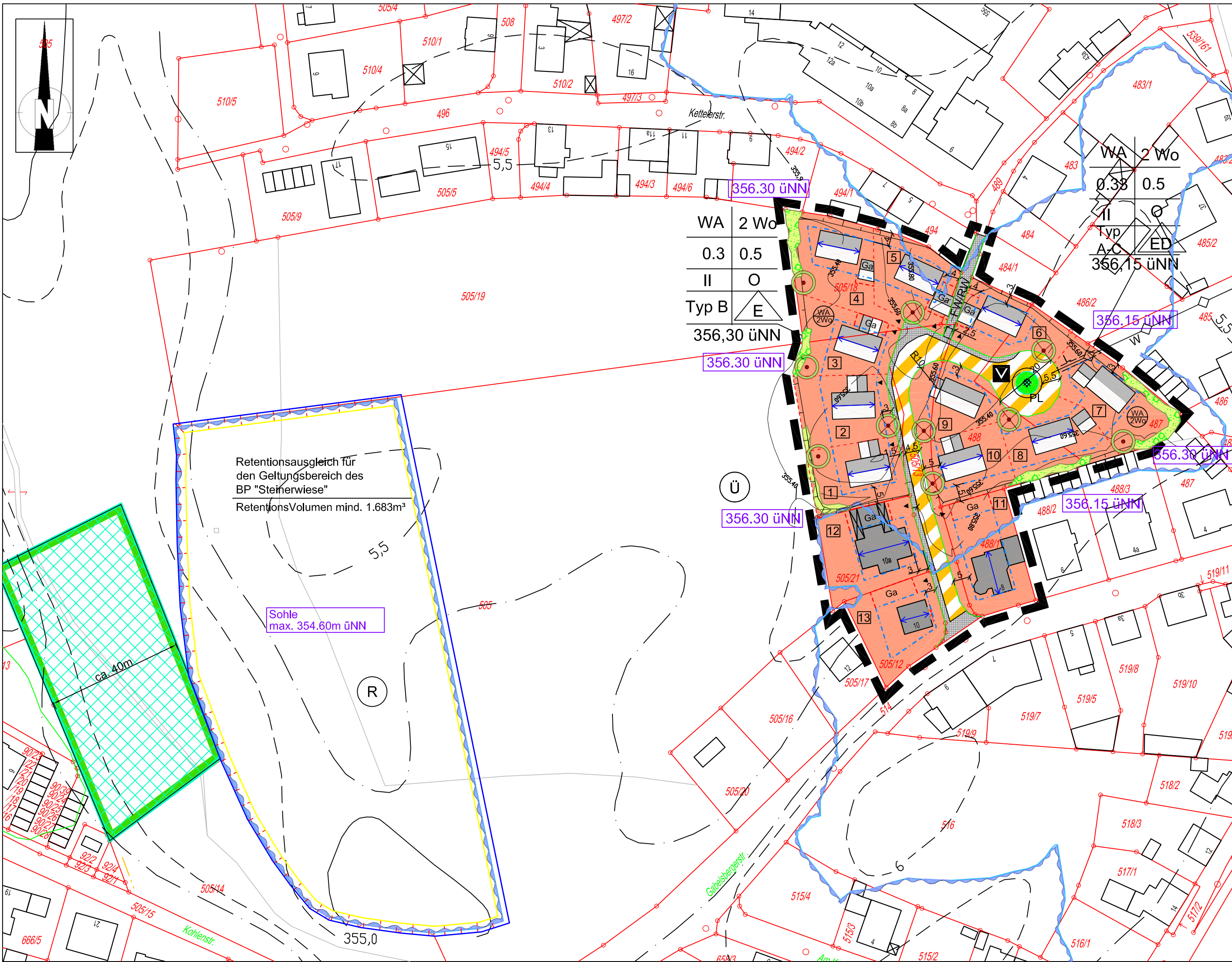




I. Planliche Festsetzungen

I A. Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

1.1  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl
2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  offene Bauweise
3.2  nur Einzelhäuser zulässig
3.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.4  Baugrenze
3.4  festgesetzte Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2  Verkehrsberuhigter Bereich

4.3  Einfahrt

4.4  höhengleicher Mehrweckstreifen
Belagwechsel zur Verkehrsberuhigung im Kreuzungsbereich

4.5 FWRW Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

5.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen § 9(1) Nr. 22

5.2  Aufschüttung gem. § 9(1) Nr. 17

5.3  Abgrabung gem. § 9(1) Nr. 17
Retentionsausgleichsfläche

5.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5.5  Nutzungsschablone

5.6  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21)

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = max. Zahl der Wohnungen
3 = max. zulässige Grundflächenzahl
4 = max. zulässige Geschossflächenzahl
5 = max. Zahl der Vollgeschosse

6 = Bauweise
7 = Bautypen
8 = Mindesthöhe üNN
9 = Mindesthöhe üNN
des neuen Gelände

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21)

I. Planliche Festsetzungen

I B. Grünordnungsplan

1. Festsetzungen Grünordnung - ÖFFENTLICHER BEREICH

 Baum zu pflanzen

 PL

Wendehammer - Strassenraum :
PLATANUS X ACERIFOLIA (PLATANE)
mind. Qual. : H., 3xv., e.w.St., m. DB., STU 20-25

Unterwuchs :
Baumscheibe (D 2m) : Rosa rugosa 'Dagmar Hartup' - 3,5SL/m²
Einfassung Granitgrinstein 1-Zeller

2. Festsetzungen Grünordnung - PRIVATBEREICH

 Hausbaum

 Art aus Vorgarten (Strassenraum) :

SORBUS AUCUPARIA (Eberesche)
SORBUS INTERMEDIA (Mehlbeere)
mind. Qualität : H., 3xv., e.w.St., m. DB., STU 12-14

3. Festsetzungen ökologische Ausgleichsfläche (3.531m²)

 Extensive Grünlandnutzung

Pflege 1.-3. Jahr: 3x Mahd/Jahr (1. Mahd frühestens Mitte Juni)
Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung

Pflege ab 4. Jahr: 2x Mahd/Jahr (Mitte Juni + Spätherbst)
Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft , den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

4.1  Hochwasserrückhaltebecken
Retentionsmulde: V= mind. 1.683m³

Höhenanschluss Geländebestand
Wasserleitung, unterirdisch
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Höhenlinie

356.20 üNN
355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

355.60

II. Planliche Hinweise

II B. Grünordnungsplan

Empfehlungen Grünordnung-Privatbereich

 Hecke zu pflanzen

Artauswahl :
CORYLUS AVELLANA (Hasel)
AMELANCHIER LAMCKII (Felsenbirne)
CORNUS SARGENTAE (Roter Hartiegele)
CORNUS ALBA (Sibirischer Hartiegele)
LONICERA XYLOSTEUM (Heckenkirsche)

VIBURNUM OPULUS (Schneeball)
SAMBUCUS NIGRA (Schwarzer Holunder)
LIGUSTRUM VULGARE (Liguster)
STRAUCH-WEIDEN
STRAUCH-ROSEN

Pflanzabstand 1m x 1,50m im Raster, in Gruppen von mind. 2St. einer Art
mind. 2-3 reihig
mind. Qual. : Str., 2xv., 100-150

III. Textliche Festsetzungen

III. A. Bebauungsplan

A. 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

Anzahl der Wohnungen: 2 Wo

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

max. zulässige GRZ (entsprechend der Nutzungsschablone): 0,3 bzw. 0,33

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

max. zulässige GFZ (entsprechend der Nutzungsschablone): 0,5

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: II

1.3 Bauweise

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind ausschließlich Einzel- und/oder Doppelhäuser (entsprechend der Nutzungsschablone)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straße

Sie ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Neben der befestigten Fahrbahn ist ein gepflasterter Mehrzweckstreifen - hier werden die notwendigen Leitungen verlegt - höhengleich mitzuführen bis zum Wendehammer. Die Einfahrt im Süden ist gesondert gekennzeichnet (Pflasterung); dass heißt, sie muss sich deutlich absetzen, z.B. mittels Belagswechsel.

Höhen:

Im Bereich der bestehenden Zufahrten sind die Höhen zu übernehmen;

ansonsten gilt die Bestimmung laut 1.6 Abs. 3.

1.5 Wasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Grundwasser:

Unterkellerungen sind in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) auszuführen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen auf Unterkellerungen zu verzichten. Heiztallagerung ist nicht zulässig.

Hochwasser:

Der Ersatz für den Verlust an Retentionsvolumen V1 (sh. Begründung XVI Hochwasser/Retentionsvolumen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Anlage einer Geländevertiefung im Bereich der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche herzustellen. Die Realisierung und Terminierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

III. Textliche Festsetzungen

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Hochwasserschutz:

Das Geländeniveau des Baugebiets im Westen (Parzellen 1-5) ist mindestens auf das Niveau von 356,30 üNN und das übrige Planungsgebiet mit Erschließungsstraße ist mindestens auf 356,15 üNN (= 35 cm über HQ100 355,80 üNN anzuheben (nach Regelschnitt "Geländeauffüllung" in Begründung XVI Anlagen GOP).

Die Höhenlegung des Baugebiets ist vom Erschließungsträger vor Bebauung der einzelnen Parzellen in einem Zug auszuführen.

Das Baugebiet muss einen wirksamen "Riegel" zum Überschwemmungsgebiet hin bilden. Entlang der nördlichen und südlichen Grenzen ist an die bestehenden Geländehöhen anzuschließen.

Retentionsausgleichsfläche:

Für den ermittelten Volumenanteil V1 von 1.683 m³ ist eine flache, großräumige Geländevertiefung anzulegen (Standort nach Plan). Dabei kann nur der Aushub bis 20 cm über dem angenommenen Grundwasserstand angerechnet werden (>354,60 üNN).

Grenze zur Straße:

An der Straße ist die OK der gepflasterten Erschließungsstraße als Höhe des Geländes einzuhalten.

An den Parzellengrenzen müssen die Höhen an die umliegenden Grundstücke angeglichen werden - Böschungsneigungen sind mindestens im Steigungsverhältnis 1:2 auszubilden.

A. 2. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mittig des Grundstücks) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Anfallspunkt), traufseitig gemessen.

Bautypen:

Im Geltungsbereich kann zwischen folgenden Bautypen gewählt werden:

TYP A Wandhöhe:

Dachform/-neigung: flaches Satteldach

Dachüberstand: Zeltdach, Walmdach

max. 6,50 m

max. 10° - 25°

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

max. 0,3 m

max. 0,5 m

III. Textliche Festsetzungen

Für alle Bautypen gilt:

Dachdeckung: naturfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton; Gründächer

Metalleindeckung (bei Typ A und C zulässig)

Dachaufbauten: Nur bei Satteldächern > 35° Dachneigung zulässig:

Dachgauben mit max. 1,50 m Ansichtsbreite, Abstand zwischen den Gauen mind. 1,5 m, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m oder

1 Zwerchgiebel, Breite max. 1/3 der Hauslänge, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m

Sockelhöhe: Die OKFF im Erdgeschoss ist max. 0,5 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mittig des jeweiligen Grundstücks zulässig.

Grundrissproportionen: Das Verhältnis