


A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

1.) Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2.) Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

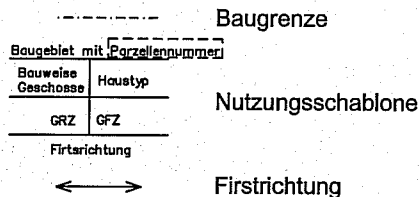


Nur Einzelhäuser zulässig



Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig

3.) Mass der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen




II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z. B. 2

GRD70/ max. bebaute Grundfläche in qm je Doppelhaushälfte
GR 150 70 qm oder bei Bebauung mit einem Einzelhaus 150 qm


4.) Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungseinrichtungen

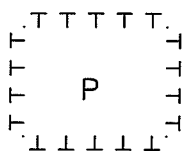
 öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

5.) Grünordnung

 zu pflanzende Einzelbäume- und Strauchgruppen

 zu pflanzende Bäume

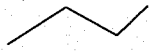
 Private Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und 8a BNatSchG: Flächen zur Pflege und Entwicklung; Festsetzung: Ortsrandeingrünung durch Einzelbäume und Strauchgruppen.

6.) sonstige Planzeichen

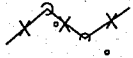
 Maßangabe in Meter z. B. 6,50m

GA Garagen

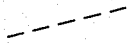
B.) Zeichenerklärung für Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzulösende Grundstücksgrenzen



vorschlag Grundstücksgrenzen

66

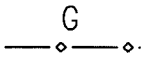
Flurstücksnummern z. B. 66

1

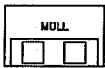
Parzellen- Nummer z. B. 1



vorgeschlagene Baukörperstellung



Gasleitung (unterirdisch)
(§ 9 (1) 12 BauGB)



Müllstellplatz



Sichtdreieck



Betriebsgebäude für die Energieversorgung
E-ON Bayern AG

C.) Textliche Festsetzung:

1.) Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

2.) Mass der baulichen Nutzung:

2.1 Grundfläche GR bzw. GRD: Für jede Parzelle wird eine max. bebaubare Grundfläche festgesetzt.
Auf den Parzellen 7.1 bis 7.14 kann jeweils eine Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von max. 70 qm gebaut werden. Auf den Gesamtparzellen 7.1 bis 7.14 kann auch ein Einzelhaus mit einer max. Grundfläche von 150 qm gebaut werden.

2.2 Für Einzelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

2.3 es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 Abs. 4 und 5 sind einzuhalten.

3.) Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

3.1 Je Wohneinheit sind 1 Stellplatz und je Einzelhaus mind. 2 Stellplätze, auf dem Grundstück, nachzuweisen.

3.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0m freizuhalten.

3.3 Der Bereich der privaten Ausgleichsflächen darf nicht bebaut oder versiegelt werden.

4.) Gestaltung der Gebäude:

4.1 Dachform:
Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 26 - 32 ° zulässig. Der First ist parallel der Längsrichtung des Baukörpers mittig anzuordnen.

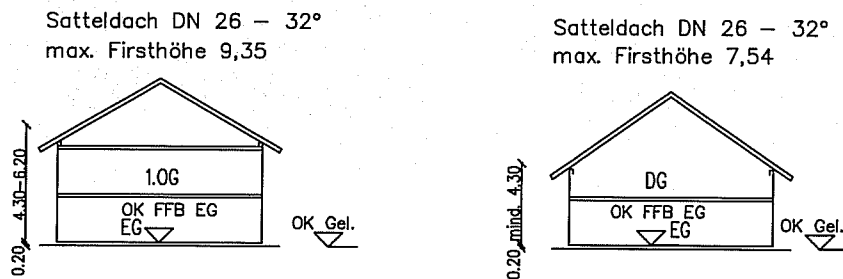
4.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Seng IV ist als Dachform auch ein Walmdach sowie ein Zeltdach mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad bis max. 32 Grad zulässig.

4.2 Dachaufbauten:
Je Einzelhaus ist ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muß mind. 0,60m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes deutlich abgesetzt sein. Die max. Breite des Quergiebels darf ein Drittel der Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben sind mit einer max. Breite von 1,50m im Außenmaß zulässig. Die Summe aller Dachgauben darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. Gauben darf 5° steiler als das Hauptdach sein.

4.3 Dachvorsprünge und Dachüberstände bei Hauptgebäuden:
Dachvorsprünge sind in einem angemessenen Verhältnis zur Dachform anzuordnen.
Dachüberstände dürfen Traufseitig 1,0m und Giebelseitig 1,10m betragen.

4.4 Dachdeckung:
Die Dachflächen sind aus naturroten Tonziegel oder Dachstein bzw.

- 4.5 **Baukörper:**
 Das Seitenverhältnis des Baukörpers (Wohnhaus) muß mind. 5 : 4 betragen.
 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude müssen profilgleich sein.
 Bei Baukörpern mit Zeltdach muß das Verhältnis der Außenwandlängen einem Quadrat entsprechen oder zumindest angenähert sein. Zeltächer werden nur für Einzelhäuser zugelassen.
- 4.6 **Wandhöhen:**
 Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachkante mit der Außenkante der Aussenwand.



Schemaschnitt für Wohnhäuser

mind. Wandhöhe 4,30
max. Wandhöhe 6,20

max. Wandhöhe 4,30

- 5.) **Grünordnung:**
- 5.1 Abweichend der vorgegebenen Standorte, der im Planteil festgelegten Bäume und Sträucher sind möglich.
- 5.2 Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstückes, sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Stellplätze und Zufahrten sind aus sickerfähigen Materialien zu erstellen (z.B. Rasenfugen, Rasennoppenstein usw.)
- 5.3 Je Bauparzelle sind an geeigneter Stelle mind. 2 Großbäume zu pflanzen. Es dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden.
- 5.4 Der als privater Ortsrand festgelegte Grünstreifen (Parzellen 4, 8.3, 8.4, 7.13, 7.14) ist mit Einzelbäumen und Strauchgruppen nach Pflanzliste zu bepflanzen.
- 5.5 Die gem. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
- 5.6 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

5.7 Artenauswahl zur Bepflanzung für private und Grünflächen im Bereich der Ortsrandeingrünung.

Pflanzvorschlag für Bäume:

Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Mehlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Eberesche sowie alle heimischen Obstbäume.

Pflanzvorschlag für Sträucher:

Haselnuss, Hundrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbirne, Berberitz, Hainbuche, Zaubrose, Eberesche, Hartriegel, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide sowie alle heimischen Beerensträucher.

5.8 Hecken:

Strenggeschnittene Hecken sowie buntlaubige Gehölze oder Gehölze mit strengen Wuchsformen sind nicht erlaubt.

5.9 Baumabstand:

Der Pflanzabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen ist gemäß dem Nachbarschaftsrecht einzuhalten.

6.) Gelände

Die Geländeoberflächen sind möglichst dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Geländemodellierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis max. 0,50m vom natürlichen Gelände möglich. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu belassen.

7.) Erschließung:

7.1 Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung und sonstige sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe von über 0,80m unzulässig. Ausgenommen sind einzel stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80m.

8.) Einfriedungen:

8.1 Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,10m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind jedoch so zu gestalten, dass Kleinsäuger, wie z. B. Igel und Spitzmäusen das Überqueren ermöglicht wird, um somit deren Überleben zu sichern.

8.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente ist auf max. 1,20m begrenzt. Im Bereich der Sichtdreiecke darf der Zaun max. 0,80m über der Straßenhöhe sein.

8.3 Als Einfriedung sind zulässig Maschendrahtzäune, Holzzäune und verputzte Mauern.

8.4 Außerhalb der mit den Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12,0 qm zulässig. Die Wandhöhe darf 3,0m über Gelände nicht überschreiten.

D.) Textliche Hinweise:

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Immisionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. In den Plänen ist jeweils das bestehende und das modellierte Gelände der Grundstücke einzuzeichnen.

3. Die öffentlichen und privaten Beleuchtungsanlagen an Straßen werden als umweltfreundliche, energiesparende Natriumdampfbeleuchtung, zum Schutz der nachtaktiven Insekten, bevorzugt.

4. Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche neu geplanten Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.