

Bebauungsvorschriften

(nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der Baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2.0 Abgrenzung

(nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB



Neue Grundstücksgrenzen

3.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
n. § 4 BauNVO
Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten
Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16+17+18 BauNVO)

II (E + D)

0,4

0,8

FH 11,0m über Ok.Strasse

Die Abstandsflächen nach Art.
6 BayBo müssen eingehalten
werden.

Maximale Anzahl
der Wohnungen:

Erd - und Dachgeschoß

Grundflächenzahl
GRZ §19 BauNVO

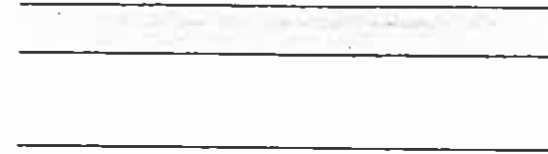
Geschoßflächenzahl
GFZ §20 BauNVO

Maximale Firsthöhe:
11,0m über Ok.Strasse.

Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind
maximal zwei Wohnungen zulässig

8.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9.0 Hinweise



Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude

92

Flurstücknummer



Einfahrt

- Grundstücksgrenzen und -flächen sind der Papiervermessung des Lageplanes
M=1:1000 entnommen.

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)



SD, KD

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)

Einzelhäuser und
Doppelhäuser zulässig

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung Wohnhaus: 42° - 48°
Dachneigung Garage: 30° - 35°
(bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus
Dachneigung wie Wohnhaus)

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung

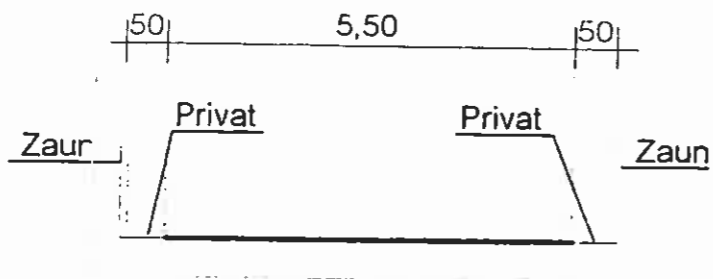
Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Bauliche Gestaltung

- Dachdeckung: Nur rotgetönte Materialien.
- Kniestockhöhe: Maximal 50 cm.
- Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Die Mehrzahl der Gauben soll in der Mitte der Traufe angebracht werden.
- Dachüberstand an Traufe und Ortgang: maximal 35 cm.
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden.
- Einfriedung durch einen Zaun. Mäuersockelhöhe maximal 30 cm; Zaungesamthöhe maximal 1,00 m.

Straßenbereich: Die Straße wird 5,50 m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muß ein 50cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden. Erst im Anschluß an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

unmaßstäbliche
Skizze:



7.0 Stellplatz und Garagenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)

hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.197 (GVBL 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

10.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 BauGB)

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen, Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

10.1 Neupflanzungen

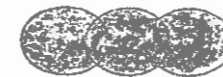


Solitärbäume



Sträucher

10.2 Zu erhaltender Bestand



Sträucher

10.3 Höhenlage der Häuser

Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß).

10.4 Verbindliche Gehölzarten

Bäume

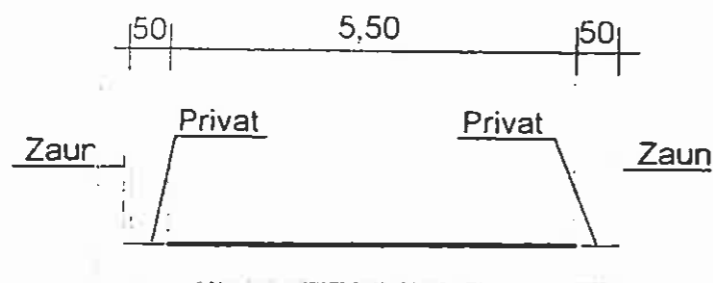
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus-aucuparia	Eberesche
Tilia-cordata	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

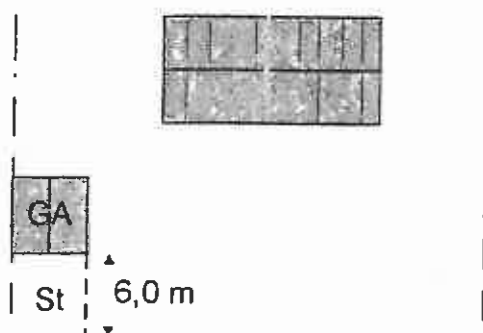
diesen Grundstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

unmaßstäbliche
Skizze:



7.0 Stellplatz und Garagenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)



- **ST = Stellplatz**
Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig;
- Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.
- Der Stauraum muß mindestens 6,00m betragen.
- Pro Wohnung müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 + 4 BayBO müssen eingehalten werden
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Der zweite Bauwerber muß sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus-aucuparia	Eberesche
Tilia-cordata	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Aus Gründen des Naturschutzes sind Reihenpflanzungen von Nadelbäumen und Thuja unzulässig.

10.5 Lärmimmission

Ist hier nicht zu erwarten.

10.6 Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

Ist hier nicht zu erwarten.

10.7 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
- Vorhandene Drainagen müssen angeschlossen werden.
- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.