Bebauungsplan

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.1.1 offen (O)

0.2 Mindestgröße

0.2.1 Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken 750 m^2

0.3 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 21 (§ 9 (1) 2 BBauG). Der First ist mittig anzuordnen.

FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BAYBO
(ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN).

0.4 Einfriedungen

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen höchstens 20 cm über das außerhalb der Grundstücke anstehende Gelände herausragen.
Die Höhe aller Zaunarten entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist auf max. 1,30 m beschränkt, die der rückwärtigen Grenzen auf max. 1,30 m.
Die Einfriedungen zu Straßen und Wegen hin sind locker zu hinterpflanzen u.a. mit Straucharten gem. Punkt 9.3. Die Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind auf mind. 2/3 der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze dicht abzupflanzen u.a. mit Sträuchern und Baumarten gem. Punkt 9.1, 9.3

0.4.1 Straßenseitige Begrenzung

Einfriedungen, die an Straßen und öffentliche Flächen angrenzen, sind als Holzzäune auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten mind. 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

0.4.2 Einfriedung der rückwärtigen Grenzen

Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun, Drahtzaun mit Kunststoffüberzug oder Eisenzaun zulässig. Stützpfosten in Stahlrohr oder T-Eisenkonstruktion.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Traufhöhe: einfahrseitig nicht über 2,50 m.

0.5.2 Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.3 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

0.5.4 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m der zur Straße hin nicht abgegrenzt werden darf, freigehalten werden.

0.6 Gebäude

Fassadengliederung u. Material:

Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen, Fensterkreuze und Fensterläden sind erwünscht. Die Fenster sollen hochformatig sein. Der Verwendung von Metallfensterrahmen, Glasbausteinen mit eingefärbtem Glas soll vermieden werden.
Für die Wandflächen sind nur ruhige Putzstrukturen zulässig. Wandflächen in hellen Farben, möglichst weiß.

Dachdeckung:

Ziegeldeckung, naturrot

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

sind unzulässig

Bewegliche Abfalltonnen u. Müllbehälter:

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Balkone: Balkone sind bis zu einer max. Tiefe von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht zulässig.

Antennen: Außenantennen sind unzulässig, soferm der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne technisch vorgesehen ist.

Sonnenkollektoren:

Die Kollektoren sind der Dachneigung anzupassen und in den Dachflächen zu integrieren.

0.6.1 Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem teilausgebauten Dachgeschoß

Es sind entsprechend den Festsetzungen im Plan folgende Ausprägungen zulässig.

1. Erdgeschoß und Dachgeschoß E+D

Dachform:	Satteldach (SD)	Bei Kniestockausbildung sind die Fassadenflächen der Giebel u. des Kniestockes mit Holzverkleidung auszubilden.
Dachneigung:	25 - 30°	
Kniestock:	zulässig max. 1.25 m	
Traufe:	nicht unter 0.40 - 0.80 m	
Traufen-Wandhöhe:	talseitig max. 4,40 m, ab natürlicher Geländeoberkante.	
Ortgang:	mind. 0.60 - 1.00 m	
Dachgauben:	unzulässig	
Sockelhöhe:	20 cm	

2. Erdgeschoß und Untergeschoß E+U

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25 - 30°
Kniestock:	unzulässig, konstruktiv 20 cm
Traufe:	40 - 80 cm
Traufen-Wandhöhe:	talseitig max. 5,90 m ab natürlicher Geländeoberkante.
Ortgang:	60 - 100 cm
Dachgauben:	unzulässig

0.7 Vorplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt auf dem Grundstück muß mind. 5,0 m betragen. Die Ausbildung der Fahrtstreifen der Garagenzufahrten ist alternativ mit

a) Rasengittersteinen
b) Betonverbundpflaster
c) Natursteinpflaster

zu erstellen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

N E U H O F E N I

als Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1 (WA) gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9, Absatz 1, Nr. 1 und § 16, § 17 BauNVO)
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Höchstwerte.

2.1 Es gilt für die planlichen Festsetzungen E+D (Ziff. 0.6.1)

GFZ 0,4 Erdgeschoß und teilausgebautes
GRZ 0,3 Dachgeschoß

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Plan mit Nutzungskreuz dargestellt. Es werden hierfür die oben angegebenen Planzeichen verwendet.

2.2 Es gilt für die planlichen Festsetzungen E+U

GRZ 0,3 Erdgeschoß und teilausgeb.
GFZ 0,5 Untergeschoß

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Plan durch Nutzungskreuz dargestellt. Es werden hierfür die angegebenen Planzeichen verwendet.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

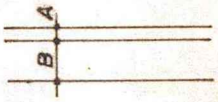
(§ 16, 22, 23 BauNVO)

3.1 O offene Bebauungsweise

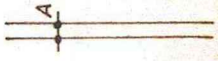
3.2 Baugrenze

3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

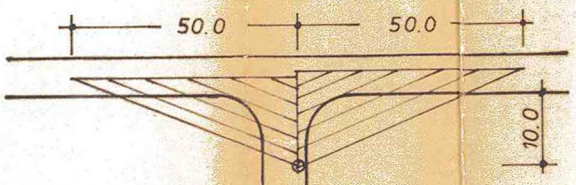
4.1 

A = 1.50 Straßenverkehrsflächen
B = 5.50 mit Angabe der Ausbaubreite

4.2 

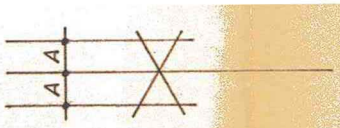
A = 2.00 Öffentliche Fußwege mit Angabe der Ausbaubreite

4.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

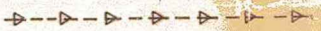
4.4 

Das Sichtdreieck ist freizuhalten. Augenhöhe 1.20 über Kreuzungsniveau

5. Führung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen - leitungen

5.1  A = 8.00 Hochspannungsleitung mit Sicherheitszone

5.2 gepl. Erdkabel

5.3  Bestehende/geplante Wasserversorgungsanlagen

6. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

6.1 Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des BBauG § 9, BBauG § 39 im Sinne des BBauG § 30, sowie der BayBO Art. 8, und des Bay Nat SchG Art. 3. Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den oben genannten Gesetzen ab.

6.2 Allgemeine Hinweise

Die im Plan dargestellten Baum- und Alleepflanzungen haben gliedernde, raumbildende, gestaltende und ökologische Funktionen. Die ausgewählten Gehölzarten und Straucharten sind zugleich heimische Arten, d.h. sie entsprechen den Standortbedingungen dieses Naturraumes. In Abstimmung hierzu verstehen sich die textlichen Festsetzungen für die privaten Vorgartenbereiche.

7. Schutz des Mutterbodens

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden zu schützen, daß er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann. Die Lagerflächen sind mit einer Leguminosenmischung zu Beginn der Lagerung anzusäen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 39 BBauG.

8.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zur freien Landschaft hin auf mind. 2/3 der Grenzlänge mit Gehölzen und Sträuchern gem. Punkt 9.1, 9.3 auf einer Breite von mind. 1,50 m dicht abzupflanzen.

8.3 Vorgärten

Das Aussehen von straßenzugewandten Gärten ist mitbestimmend für das gesamte Ortsbild. Gemäß Art. 8a der Bay BO sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzarten unter Punkt 9.1/9.3.

9. Pflanzliste

9.1 Gehölzarten für öffentliche und private Grünflächen

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia euchlora	Krimlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Prunus serotina	Traubenkirsche

Pflanzgrößen: Alleebäume St.U. 18/20 cm
bzw. 250 - 300 cm Höhe

9.2 In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

Pflanzengrößen: 160/180 cm, bzw. St.U 7/10

9.3 Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Surbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzgrößen 2 x verpflanzt 150/175 cm aus weitem Stand.

9.4 Negativliste von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes

Es sollen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca	Blaufichte
Tujy occidentalis	Thuja

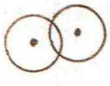
Sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze wie z.B.

Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica pendula	Trauerbuche

10. Festsetzungen durch Planzeichen

10.1 öffentliche Grünfläche Bepflanzung entspr. Punkt 9.1 und 9.3 der textl. Festsetzungen.

10.2 Private Grünflächen im Pflanzgebot gemäß Punkt 9.1 bis 9.3 der textlichen Festsetzungen

10.3  Baumpflanzung Bepflanzung entsprechend Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen

10.5 Zu erhaltender Baum

11. Sonstige Festsetzungen

11.1

Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.

11.2

Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung und Stellplatz der zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.

11.3

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

12.1

Sonstige Fuß- und Erschließungswege

12.2

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

12.3

Parzellen-Nummerierung

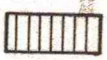
13. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten

13.1

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

13.2

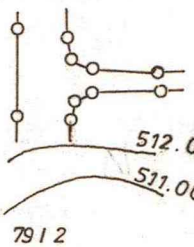
bestehendes Wohngebäude

13.3 

bestehendes Nebengebäude

13.4

Böschung

13.5 

abgemarkter Weg

13.6 Höhenlinien

13.7 Flurstücksnummern

13.8

Freileitungsmast