




ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen


 Grenze des Erweiterungsbereiches


 Baugrenze

 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche nicht zum Ausbau bestimmt

Art der baulichen Nutzung:

 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

 Privater Grillplatz, zwingender Bereich für Außenaktivitäten


Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Bau NVO 1990

als Höchstgrenze: WA GRZ 0,35 GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: max. II

Höheneinstellung der Wohngebäude:

 Wandhöhe max. 6,00m bezogen auf natürliches Gelände, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° bis 35°

Kniestöcke bis 0,50m sind zulässig.
Eine Überschreitung bis max. 1,25m ist ebenfalls zulässig, wenn weniger als die Hälfte der Gebäudelänge betroffen ist.

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in naturroter oder rotbrauner Farbe

Garagen sind mit Sattel- oder Flachdach zu errichten.
Dachneigung 0 - 35°.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung für anwendbar festgesetzt.

Die offene Bauweise wird festgesetzt.

Eine gleichzeitige Nutzung als Vereinsheim für den Motorradclub und eine Wohnungsnutzung ist nicht zulässig.

Kfz - Stellplätze sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Nur Einzelhäuser sind zulässig.


Mindestgröße der Baugrundstücke: 500m²


Einfriedung: Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,00m Höhe, die seitliche und rückwärtige Einfriedung auf max. 1,50m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt.
Im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Die für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel sind bis max. 0,30m Höhe zulässig.


Unzulässige Anlagen:

Blechgaragen, grelle Farben, Gebäudeverkleidungen in Kunststoff, Metall, Leichtbaustoffen, Fliesen oder glasiertem Spaltklinker.


B) Hinweise

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Vorgeschlagene Grundstücksteilung


 Baulinie


 Höhenlinien

 zulässig Ober- und Untergeschoss, Satteldach, Dachneigung 25 - 30°
Traufhöhe talseits bis 6,00

1457 Flurstücksnummern

 Flächen für Garagen

 Hauptversorgungsleitung

 Vohandene Gebäude

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

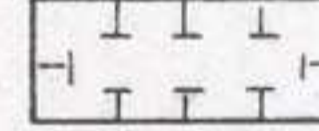
Bei der Kellerausbildung und evt. Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.


Vor Baubeginn sind die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.


Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist zu beachten.


C) Festsetzungen zur Grünordnung


Es sind einheimische Gehölzarten wie Buche, Eiche, Ahorn, Linde und Streuobstbäume zu verwenden.

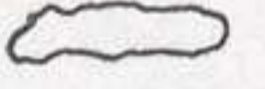
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

 Großkroniger Laubbaum 1. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 3 x v, STU 16 - 18cm

 Großkroniger Laubbaum 1/2. Ordnung ohne Standortbindung.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 3 x v, STU 16 - 18cm

 Hochstämmige (Wild-) Obstbäume.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 2 x v, STU 8 - 10cm

 Landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (hier: 5-7zeilig), Anteil der baumartigen Gehölze ca. 5%. Anteil der Sträucher ca. 95%.
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher 70 - 90cm.
Mindestgröße Heister: 2 x v, 150/200cm.

 Landschaftliche Hecken und Gehölzgruppen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen auf mind. 70% der jeweiligen Grenzlänge, mind. 3-zeilige Pflanzung (10% Heister, 90% Sträucher).
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher 70 - 90cm.
Mindestgröße Heister: 2 x v, 150/200cm.