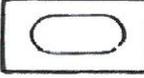
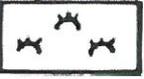


# I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

## a) durch Planzeichen

1		Grenze des Geltungsbereiches
1.1		aufgehobene Geltungsbereichsgrenze
1.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2		Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990 (einschl. Abs. 1)
3		Sondergebiet gem. § 11 BauNVO "landwirtschaftliche Gerätehallen"
4		Fläche für Gemeinbedarf
4.1		Kindergarten
5		Grünfläche öffentlich
5.1		Sportplatz
5.2		Friedhof
5.3		Grünanlage
6		Grünflächen privat
6.1		Dauerkleingärten
7		Fläche für Versorgungsanlagen
7.1		Trafostation
7.2		Pumpstation
8		Straßenverkehrsflächen
8.1		Fußweg
8.2		Straßenbegrenzungslinie
9		Sichtdreieck: Diese Fläche ist von Sichtbe- hinderung jeglicher Art höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten

- 10.1  Nur Einzelhäuser zul.
- 10.2  Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zul.
- 10.3  Nur Doppelhäuser zul.
- 11 zB 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL max. zul.
- 12 zB  GESCHOSSFLÄCHENZAHL max. zul.
- 13  Baugrenzen
- 14 **I** BEBAUUNG: 1 Vollgeschoss zul.
- 14.1 **II** BEBAUUNG: max. 2 Vollgeschosse zul.
- 15  Mit Leitungsrecht für die Gemeinde (mit mind. 4,0 m) zu belastende Fläche. Diese Fläche dient zur Unterhaltung des Kanals und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten
- 16  Fläche auf der keine Gebäude und Nebenanlagen zul. sind

b) durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude
- 1.1 Die Oberkante Decke darf max. 3,20 m über Oberkante vorhandenem natürlichen bergseitigem Gelände liegen.
- 1.2 bei Ausführung von erdgeschossigen Gebäuden mit Untergeschoß:  
Die Oberkante Decke darf max. 6,20 m über Oberkante vorhandenem natürlichen talseitigem Gelände liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu planen.
- 1.3 Die O.K. Einfahrt der talseits der Straße angeordneter Garagen und Nebengebäude darf nicht über O.K. Straße liegen.
- 1.4 Höheneinstellung der Gebäude tals. der Bachstraße im Überschwemmungsgebiet  
Das Gebäude ist hier so anzuordnen, daß sämtliche Bauwerksöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte usw.) sowie die OK Decke Kellergeschoß mindestens um einen Sicherheitsabstand von 0,50 m oberhalb der errechneten Wasserspiegelhöhe gem. Beiplan des Ing.Büros Köhl (Wasserspiegelberechnung) angeordnet werden.  
Die Oberkante Decke über dem Kellergeschoß darf jedoch max. 0,25 m über O.K. Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen an der ungünstigsten Geländestelle.
- 1.5 TH 5 0 Traufhöhe im Sondergebiet max. 5,0 m

2. Dachform und Dachneigung der Gebäude
- 2.1 SO WD. Sym. Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 28 - 48°
- 2.2 Sollte bei Ausführung einer zul. steileren Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dieses zusätzlich zul. wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird z.B. E + D.
- 2.3 Garagen und Nebengebäude:  
Dachform und Dachneigung wie 2.1  
(Ausnahme: Car-Port, Garagendach = Terrasse)  
(Ausnahme: bestehende Garagen + Nebengebäude)
3. Grenzbebauung
- 3.1 Gebäude, welche auf der Grenze errichtet werden müssen sich in Dimensionen und Gestaltung einander angleichen.
4. Garagen
- 4.1 Garagen sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 4.2 Garagen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
5. Geländeänderungen
- 5.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 5.2 Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
- 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für Terrassen) sind nur bis max. 1,50 m zulässig. (In der Kombination max. 2,00 m)
- 5.4 Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
- 5.6 Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.
5. Fassaden-, Dach- und Gaubengestaltung
- 5.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten (erdfarbenen) Farben zu streichen, oder mit Holz zu verkleiden.
- 5.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune Dachsteine oder Ziegel zulässig.
- 6.3 Dachgaubenbreite max. 2,00 m.
- 6.3.1 Gesamtbreite aller Dachgauben max. 1/3 der Dachlänge des Gebäudes.
- 6.3.2 Abstand untereinander und zum Ortsgang mind. 1,00 m-
7. Einfriedung
- 7.1 Höhe: max. 1,50 m  
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun  
Mauer verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet  
Maschendrahtzaun hinterpflanzt.

7.2 Wird eine Einfriedung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist diese um mind. 50 cm zurückzusetzen. Die verbleibende Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu bepflanzen und zu erhalten.

6. Unzulässige Anlagen

8.1 Stützmauern höher als 1,25 m

8.2 Dachgauben bei einer Dachneigung unter 35°

8.3 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude

8.4 Stacheldrahteinzäunung

8.5 Verwendung greller und weißer Farben bzw. auffällige Farbkombination

8.6 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten

8.7 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien

8.8 Gebäudeverkleidungen aus Fliesen und Spaltklinker

9. Grundstücksgrößen

9.1 Einzelhäuser mind. 400 m<sup>2</sup>

Doppelhäuser mind. 300 m<sup>2</sup>

10. Grünordnung (privat)

10.1 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.

10.2 Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche standortgerechte Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.

(z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Saalweide).

10.3  Zusätzlich zu den allgemeinen Festsetzungen für Bepflanzung. Lückenlose Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen entlang des Fußweges neben der "Leinach". Die Bepflanzung mind. zweireihig (z.B. Heibuche, Feldahorn, rosa Canina, Hartriegel o.ä.)

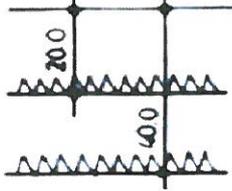
11. Immissionsschutz

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nicht auf der schallzugewandten Gebäudefront angeordnet werden. Dies gilt nur für Gebäude tals. der Bachstraße.

12. Hochwasserschutz

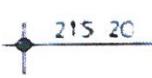
Beiplan zum Bebauungsplan ist die Wasserspiegelberechnung für HQ 100 des Ing.Büros Köhl vom Mai 1986. Dieser Beiplan ist bei der Erstellung von Bauvorhaben südwestlich der Bachstraße zu berücksichtigen.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.  Schutzstreifen entlang der St 2310 gem. Art. 23 u. 24 Bayr. Str.WG von 20,00 m (ohne bauliche Anlagen) und 40,00 m (hier sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde möglich) gemessen vom Fahrbahnrand.
2.  Überschwemmungsgebiet mit Überschwemmungsgrenze. (Siehe Beiplan Wasserspiegelberechnung)
3.  20 KV Kabel ÜWU mit beiderseitigem Schutzstreifen von 1,0 m
4.  Gewässer (Leinach)

## III. HINWEISE

### a) durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Flurstücksnummern
3.  Bestehende Gebäude
4.  - - - Nebengebäude
5.  Ortsdurchfahrtsgrenze
6.  Maßangaben in Meter
7.  Höheneinstellung der Gebäude tals. der Bachstraße üb. NN. gem Tiefbauplanung (einschl. 0,50 m Sicherheitsabstand über der errechneten Wasserspiegelberechnung)

### b) durch Text

1. Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.
2. Bepflanzung  
Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeiit zu vollziehen und im Bauantrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
3. Geländeschnitte  
Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraßen dargestellt werden.

# Nutzungs|Festsetzungsschablone

z B

WA	II	0
	06 	SD