

Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bebauung: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
 Ausnahmen für Garagen und Carports

- E Einzelhaus (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- HG Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Garagen und Stellplätze

Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor offenen Kleingaragen von mindestens 3,00 m vorhanden sein
 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze vorzusehen

Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig

Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum dürfen ab Straßenoberkante max. 1,00 m und zwischen den einzelnen Grundstücken max. 1,60 m hoch sein

Drainwasser

Das Einleiten des Drainwassers in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig
 In den Entwässerungsgräben darf eingeleitet werden

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nichtöffentliche Grünfläche

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hecke aus heimischen Sträuchern, oder heimische Sträucher, oder kleinkronige heimische Laubbäume

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 Nr. BauGB i. V. m Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Die Neubebauung ist an die bestehenden Nachbargebäude anzupassen
 Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude: 12 ° bis 45 °
 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: Walmdächer, Satteldächer, Zeltedächer
 Unzulässige Dachformen für Hauptgebäude: Flachdächer, Tonnendächer
 Flachdächer sind für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und sonstige Nebengebäude zulässig
 Die maximale Firsthöhe über OKF EG wird auf 9,00 m festgesetzt

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise:

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen neu
- 187 Flurnummer
- Vorhandene Böschung
- +0,00 m Angaben zum Geländeniveau, hier Nullpkt. auf Beuerfelder Straße bei neuer Zufahrt Bebauungsplan-Gebiet
- Vorschlag neue Bebauung Gebäude und Stellplätze/Garagen



WA	II+D
0,5	
E	ED
HG	

WA	II
0,5	
E	ED

WA	II
0,5	
E	ED