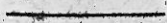
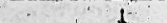
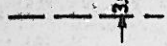
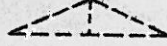
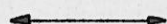
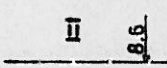


ZEICHENERKLÄRUNG

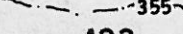
1. FESTSETZUNGEN

-  GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  STRASSENABGRENZUNGSLINIE
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
-  KINDERSPIELPLATZ
-  GRÜNFLÄCHEN MIT ODER OHNE WASSERLAUF
-  BAUGRENZEN
-  MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
-  MASSE IN METERN
-  SICHTDREIECK
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet, Bäume, Sträucher und dergleichen angepflanzt, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände gelagert werden, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.
- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-  FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
-  LEITUNGSSTRASSE MIT SCHUTZSTREIFEN
-  UMFORMERSTATION
-  OFFENE BAUWEISE



PFLANZGEBOT FÜR BÄUME BODENSTÄNDIGER ART

2. HINWEISE

-  BESTEHENDE GRENZEN
-  VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
-  VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
-  VORGESEHENE GRENZEN (NICHT BINDEND)
-  ABWASSERLEITUNGEN GEPLANT
-  HÖHENLINIEN IN METERN Ü. NN.
-  FLURSTÜCKSNUMMERN
-  BEZEICHNETE BAUABSCHNITTE 1 - 5

BEBAUUNGSPLAN NR: 13 „AM DÖRNIGBACH“

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet im Sinne des § 3, allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4, bzw. Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968. Die Ausnahme nach § 4, Absatz 3 Nr. 6 und nach § 6, Absatz 3 BauNVO wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubaren Flächen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Die Tiefen der Abstandsflächen nach Art. 6, Absatz 3, Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung können um 2,0 m verringert werden, wenn zum Nachbargebäude ein Abstand von mindestens 8,0 m bei einem Vollgeschoß bzw. 9,0 m bei zwei Vollgeschossen als Mindestmaß eingehalten wird.

Die offene Bauweise gilt mit der Einschränkung, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser bis maximal 28,0 m Länge bzw. Hausgruppen bis maximal 6 Einzelhäusern zulässig sind. Bei Bebauung mit Hausgruppen kann die Grundflächenzahl bis auf 0,4 und die Geschößflächenzahl bis auf 0,8 erhöht werden.

3. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 4 der BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen,
- b) zusammenhängend mit Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und ausschließlich der Unterbringung von Haus- und Gartengeräten, Fahrrädern, Handwagen, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

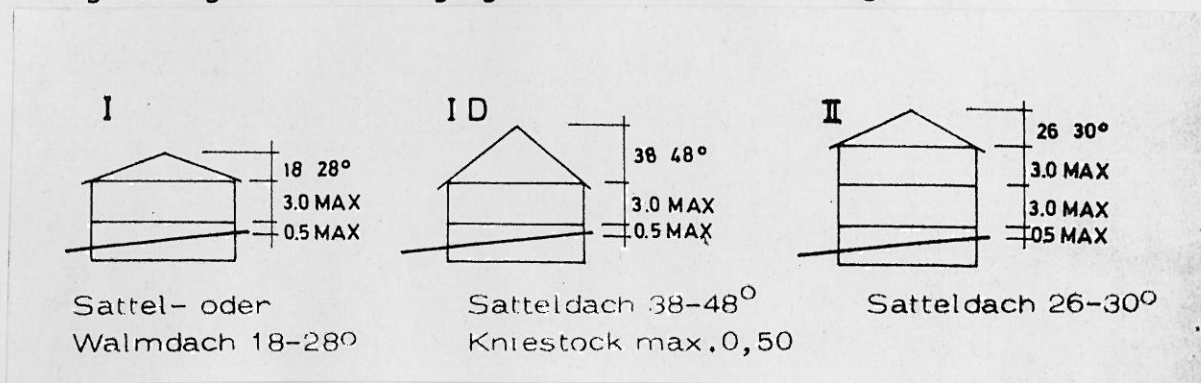
4. Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf jeweils an den festgelegten Baugrenzen zu erstellen, soweit nachfolgend nicht Ausnahmen zugelassen sind. Grenzbebauung von Garagen oder Nebenanlagen nach Abschnitt 3 der Weiteren Festsetzungen ist auch dann möglich, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Ein Zurücksetzen von Garagen entlang der Grundstücksgrenze

kann in gegenseitigem Einvernehmen beider Angrenzer für beide Garagen gemeinsam erfolgen. Der Abstand der Garagen von öffentlichen Verkehrswegen muß, soweit technisch möglich 6,0 m betragen. Soweit die Grundstücksverhältnisse es nicht anders zulassen, können auch Ausnahmen nach Maßgabe des § 23, Absatz 5, Satz 2 der BauNVO zugelassen werden.

5. Baugestaltung

5.1 Zulässig sind Walm- oder Satteldächer mit den nachfolgenden Gebäudequerschnitten und Dachgestaltung. Ab 38° Dachneigung sind Einzeldacherker zulässig.



Bei Hanglage Kellergeschoß-Teilausbau möglich im Rahmen der Bayerischen Bauordnung.

5.2 Garagen und damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Pultdach in einer Dachneigung von 0° bis 8° auszuführen.

5.3 Walm- oder Satteldächer dürfen nur mit ziegelfarbigem Material eingedeckt werden. Für Flachdächer kann auch anderes Material verwendet werden.

5.4 Kniestücke mit einer Höhe bis 50 cm ab OK Fußboden des Dachraumes sind nur bei Gebäuden mit der Festsetzung I D zulässig.

5.5 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.

5.6 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grelle Farbanstriche sind unzulässig.

5.7 Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich 0,20 m Sockel als höchsten 1,0 m hohe hölzerne Scheren- oder Lattenzäune bzw. schmiedeeiserne Zäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, außer an Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können auch mit Maschendraht bis 1,0 m Höhe errichtet werden, wobei die Höhe den Nachbarzäunen anzupassen ist. Farbgebung der Zäune nur einfarbig und in gedeckten Tönen. Rohrmattenzäune und dergleichen sind unzulässig.