

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II Zahl der höchstzulässigen Vollgeschoße
§ 20 BauNVO
(E+D) E= Erdgeschoß, D= Dachgeschoß

2. Im Wohngebiet II sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschosß im Dachgeschoß liegen soll.

0,35 max. Grundflächenzahl § 16 und 19 BauNVO
0,70 max. Geschoßflächenzahl § 16 u. 20 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1. Ursprünglich und geplanter Geländeverlauf sind in den Bauplänen mit Höhenkotierung darzustellen. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 1,00 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.

4.2. Es werden nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude mit 35°-45° Dachneigung zugelassen. Dachneigung und Traufwandhöhe sind gemäß den Eintragungen im Planungsspiegel zu errichten. ~~Max. 0,75 m Kniestockhöhe von OK Rohfußboden bis OK Sparren~~

Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen, dies gilt nicht für Dachterrassen. Mit dem Hauptgebäude nicht verbundene Garagen und Nebengebäude dürfen aber auch mit Flachdächern versehen werden. Angebaute Grenzgaragen und Nebengebäude sind nach vorhandenen Bestand zu gestalten.

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (Bay.BO).

4.3 Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 2/3 der Gebäudeaußenwandlänge zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelaußenwand wird mit 1,5 m festgelegt.

4.4 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Verkehrsfläche einen Parallelabstand von mind. 5m einhalten. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen sind Zu- und Ausfahrten eines Grundstückes nicht zulässig. Es sind nur Massivgaragen (keine Blechgaragen) zulässig.

5. Einfriedungen

- 5.1 Als straßenseitige Einfriedungen werden bis 30 cm hohe Sockel und Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m (einschl. Sockel) bzw. Hecken mit max. 1,00 m Höhe zugelassen.
Als Zäune sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig, jedoch keine geschlossene Bretterfront.
- 5.2 Als seitlich und rückwärtige Einfriedung sind max. 1,50 m hohe kunststoffüberzogene Drahtzäune, Holzzäune oder Hecken zulässig.
Vom Baugebiet zur St 2195 dürfen weder Zugänge noch Zufahrten angelegt werden.

6. Bepflanzung

Auf jeder Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.
Im Pflanzgebotsbereich ist ein dichter 2-zeiliger Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen lt. nebenstehender Auswahlliste zu bepflanzen. Dabei müssen pro Grundstück zwei mittel- bzw. großkronige Bäume gepflanzt werden.

7. Lärmschutz

Da das Baugebiet an der Staatsstraße 2195 liegt, treten östlich der Erschließungsstraße Lärmimmissionen auf. ~~Für das Erdgeschoß und die Freiflächen ergeben sich als Beurteilungspegel tags 51dB(A) nachts 43dB(A).
Im Dachgeschoß liegen die Pegel tags bei 59dB(A) und nachts bei 51dB(A).~~
Die bestehende Straßenböschung zum Grundstück Fl.Nr. 241 ist bis 2m höher flächig anzugleichen.

Bei den Wohnhäusern entlang der Staatsstraße 2195 ist im Bereich der Dachgeschosse mit Überschreitungen der für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Wohnungen bzw. Teile von Wohnungen, die in den Dachgeschossen liegen, sind daher schalltechnisch so zu orientieren, dass sie weitestgehend vor dem Verkehrslärm geschützt sind. Insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer – in den Dachgeschossen – sind auf der den Verkehrslärmimmissionen abgewandten Gebäudeseite einzuordnen.


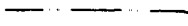
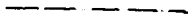


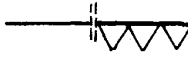

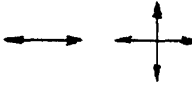
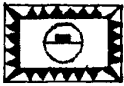
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, für das kein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, ist die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweis – Ausgabe November 1989 nachzuweisen.

Diesem Nachweis ist der nachstehende, maßgebliche Außenlärmpegel i. S. der DIN 4109 zugrunde zu legen:

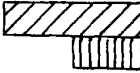
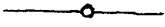
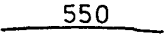
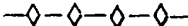
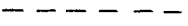
Staatsstraße 2195 63 dB(A)

Der vorstehende Immissionspegel gilt für einen Abstand von 50 m von der Mitte der Staatsstraße.

ZEICHENERKLÄRUNG (verbindliche Festsetzungen)

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Baulinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzungen
	öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe (Maßkette)
	Baubeschränkungs- / Bauverbotslinie der St 2195
	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Pflanzen
SD, WD, KWD	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
	Hauptfirstrichtung, bezogen auf die Gebäudelängsseite
max 5,00 m	Höhe der Traufwand 5,00 m, gemessen i. M. von der OK Fahrbahnrand bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut
	Auffüllung

Hinweise:

	bestehende Wohngebäude bestehende Nebengebäude
	vorhandene Grundstücksgrenze
260	Flurstücksnummer
	Höhenschichtlinie
	Hauptversorgungsleitung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Liste standortgerechter Laubgehölze

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	(auf nährstoffreichen, frischen Böden)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	(auf nährstoffreichen, frischen Böden)
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>	(kalkmeidend)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	(v. a. auf wechselfeuchten Böden)
Scharze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>	
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	(Pionierholzart)
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	(auf nährstoffreichen Böden)
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	(feuchtigkeitsliebend)
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Hundrose	<i>Rosa canina</i>	
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	
Salweide	<i>Salix caprea</i>	(Pionierholzart)
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	(feuchtigkeitsliebend, Pionierholzart)
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	(feuchtigkeitsliebend)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Vogelbeerbaum	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	(auf nährstoffreichem frischen Böden)
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	(etwas feuchtigkeitsliebend)