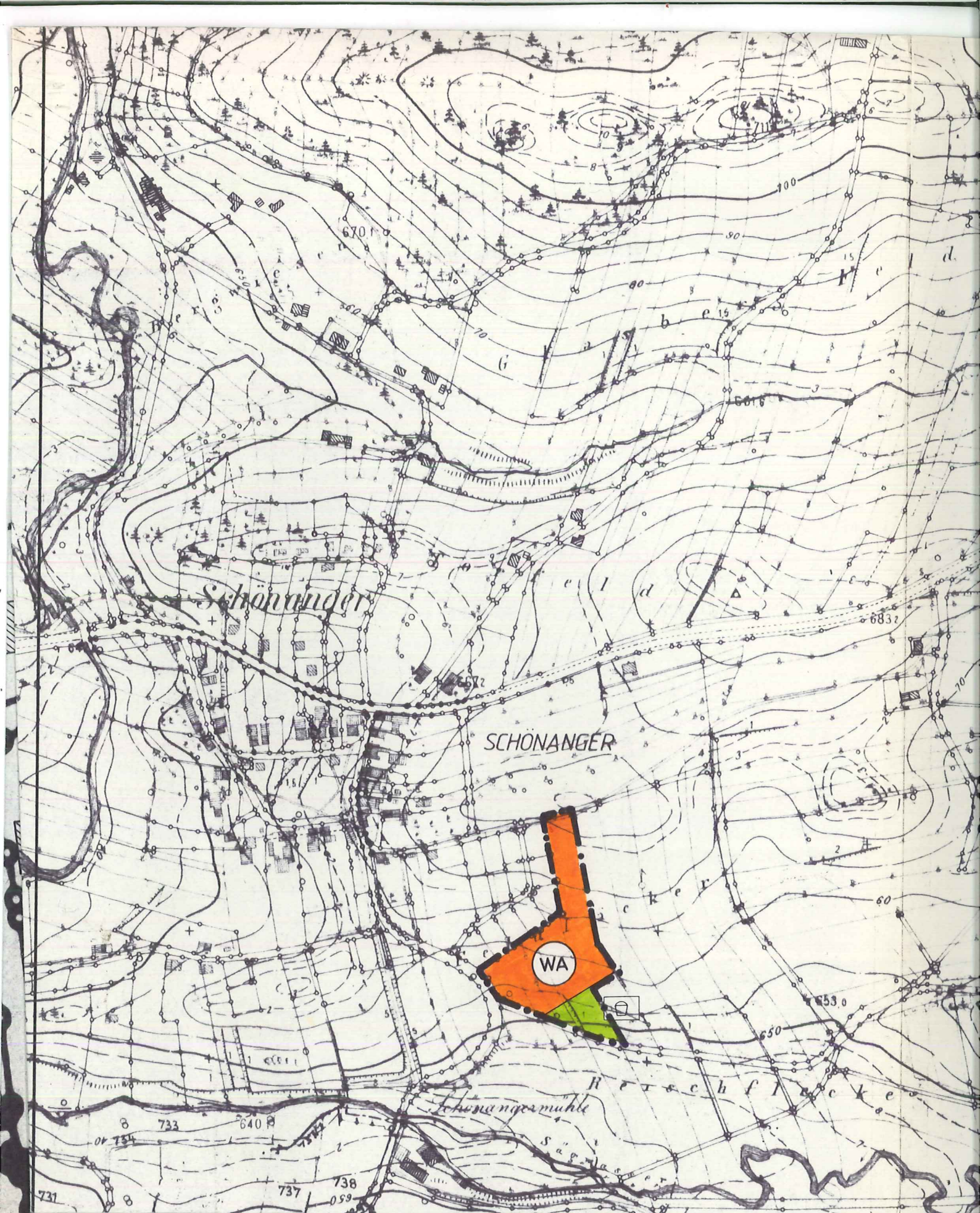




0.1.)
0.2.)
0.3.)
0.4.)

M: 1:1000





(Stadt/Gemeinde)

..... den

Textliche Festsetzungen

0.1.) Bauweise

0.11 offen

0.2.) Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 800 m²

0.3.) Firstrichtung

0.31 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 2.1.

0.4.) Gebäude

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Dachform: Satteldach 27 - 32°

Dachdeckung: Pfannen naturrot

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: bei zwei Vollgeschossen unzulässig bei einem Vollgeschoß max. 0,80 m

Sockelhöhe: max. 0,50 m über natürlicher Geländeoberfläche, oder die vom Landratsamt festgelegte Höhe.

Ortgang: von 0,4 - 1,2 m

Traufe: von 0,4 - 1,2 m

Traufhöhe: bei zwei Vollgeschossen max. 6,50 m über natürlicher Geländeoberfläche.

Bei eingeschossiger Bauweise max. 4,0 m über natürlicher Geländeoberfläche.

Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Ausbau des Dachgeschosses unzulässig.

Bei eingeschossiger Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

.) Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.51 Traufhöhe an der Einfahrtseite nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig.

0.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Pult- und Giebeldächer mit Neigung zur seitlichen Grundstücksarene sind nicht zulässig

.) Einfriedungen

0.61 Art: an Straßenseiten Heckenbepflanzung, sowie Zäune aus natürlichen Baustoffen in gedeckten Farben, nicht zulässig sind Draht- und Kunststoffzäune sowie durchgehende Mauern.

Höhe: über Straßen- bzw. Geländeoberkante max. 1,00 m einschließlich Sockel

Ausführung: Sockelhöhe max. 0,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante. Zwischen den Grundstücken sind nur Maschendrahtzäune verzinkt oder Kunststoffüberzogen in grauer oder grüner Farbe zulässig.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen:

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1

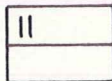


Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Anlagen nach Abs. 3, Ziff. 2, 4, 5 u. 6
sind ausgeschlossen

2.) Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1



zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
im WA: GR₂ = 0,4, GFZ = 0,8;

3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1



offene Bauweise

3.2



Baugrenze

4.) Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

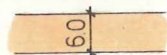
- entfällt -

5.) Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- entfällt -

6.) Verkehrsflächen

6.1



Straßenverkehrsflächen

6.2



Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7.) Flächen für Versorgungsanlagen

- entfällt -

8.) Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

- entfällt -

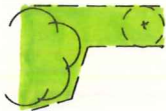
9.) Grünflächen

9.1



Zu pflanzende Bäume:
Vorgeschlagen werden:
Ahorn, Linde, Eberesche, Spitzahorn, Winterlinde,
Vogelbeere, Stieleiche, Esche, Bergahorn, Wild-
apfel

9.2



Zu pflanzende Sträucher, 5,0 m breite
Schutzpflanzung.
Bepflanzung nach Angaben der Unteren Natur-
schutzbehörde

9.3



Offene Vorgärten, Privatgrund
Einfriedung ist auf die im Plan eingetragene
Linie zurückzunehmen.

9.4



Kinderspielplatz

10.) Wasserflächen

- entfällt -

11.) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- entfällt -

12.) Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- entfällt -

13.) Sonstige Festsetzungen

13.1



Flächen für private Stellplätze die zur Straße
hin nicht eingezäunt werden dürfen

13.2



Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.3




Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Zeichenerklärung für die planlichen


Hinweise:

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

14.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

14.2  Parzellenummer

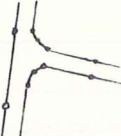
15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

15.2  Wohngebäude

15.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.4  Böschung

15.5  abgemarkter Weg

15.6  Höhenlinien

15.7 1382 Flurstücksnummern

Weitere Festsetzungen

16. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Für Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

17. Vorgärten

Die Einfriedung ist auf die im Plan eingetragene Linie zurückzunehmen.

Ansonsten sind die Vorgärten gärtnerisch als Ziergärten anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

18. Abstandsflächen

Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan keine größeren Abstände gefordert sind.

19. Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsmäßige und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

- 1) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- 2) Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- 3) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.