

3.6

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht

Ausführung: Holzlatte- u. Hanichelzaun:

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpf. 10cm niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- o. Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün o. graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Strassen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

2.3.7

bewegliche Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden o. im Haus unterzubr.

3.

Gestaltung des Geländes

3.1

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen (vgl. Ziff. 4.1)

4.

Gestaltung der Hauptgebäude

4.1

Haus typen je nach Geländeneigung:

Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss oder Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

Hinweis:

Aufschüttung oder Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Strasse darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Planliche Festsetzungen

5.

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.

Art der baulichen Nutzung

6.1

WA

Allg. Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

6.2

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 4 Abs. 4 Bau NVO)

3
6.4
6.4.1

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 können dagegen zugelassen werden.

Nicht zugelassen sind ausserdem Schank- und Speiswirtschaften nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO.

7.

Mass der baulichen Nutzung

7.1

Anzahl der Vollgeschosse im WA (§ 17+§ 18 BauNVO)

7.1.1

I+D

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachausbau ist zulässig. (GRZ max. 0,4, GFZ max. 0,8)

⓪,8

GFZ

7.1.2

II

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachausbau als Vollgeschoss nicht zulässig. (GRZ max. 0,4, GFZ max. 0,8)

E+U

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. (UG sowie ein EG), Dachausbau als Vollgeschoss nicht zulässig.

7.1.3

In ausgebauten Dachgeschossen sind Einliegerwohnungen sowie Fremdenzimmer zulässig.

8.

Verkehrsflächen

8.1



Strassenbegrenzungslinie

8.2



öffentliche Verkehrsflächen

8.3



öffentlicher, strassenbegleitender Gehsteig

8.4



Gehsteig: Kies oder Pflaster, Einstreudecke

8.5



Sichtdreiecke

9.

Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

9.1

GA

Garagen (GA) (bei Grenzbebauung max. Gesamtnutzfläche 50 m²)

9.2

ST

Stellplätze (ST) und Garagenzufahrten sind mit Kies, Einstreudecke, Pflaster, Rasengittersteine oder Asphalt zu gestalten.

9.3

M

Müllbehälter sind in die Nebengebäude oder Garagen-
gebäude zu integrieren.

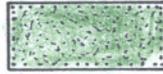
10.

Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeich.

10.1

Öffentliche Grün- und Freiflächen

10.1.1



öffentliches Grün
innerörtliche Grünstruktur, Intensiv-Erholungsgrün

10.1.2



Baumgraben
Breite 1,50m, Schotterrassen

10.1.3

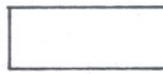


Fusswege
Ausführung: wassergebundene Wegedecke

10.2

Private Grün- und Freiflächen

10.2.1



Hausgärten mit Einfriedung

10.2.2



Vorgartenbereiche: privat, nicht eingefriedet

10.3



Vorhandener, schützenswerter Baum- und Strauchbestand

ist im Bereich des Kinderspielplatzes und im privaten
Grün durch geeignete Pflegemassnahmen auf Dauer zu
erhalten.

10.4

Bepflanzungsmassnahmen

10.4.1



Ortsbildprägende Bäume im öffentl. Bereich aus
Liste 1
Laubgehölzte Mindestpflanzgrösse: Solitäräume,
3-4x verpflanzt. Stammumfang (STU) 14 - 16 cm
Koniferen: 250 - 275 cm Höhe

10.4.2



Strassenbegleitgrün:
Bäume aus Liste 2
Mindestpflanzgrösse: Alleebäume 3-4x verpflanzt
STU: 14 - 16 cm
Pflanzabstand: 8 - 10 m

10.4.3



Ortsrandgrün:
Freiwachsende, 3m breite Feldhecke mit

10.4.3.1



Bäumen aus Liste 1
Planzort und Anzahl siehe Plan
Mindestpflanzgrösse: STU 12 - 14 cm

10.4.3.2



Sträucher aus Liste 3
Mindestpflanzgrösse: 2x verpfl. 100/150 cm
Pflanzdichte: 2 St./lfm

10.4.4



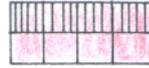
Hausbäume auf Privatgrund
aus Liste 1 u. 2, je 250 m² Grundstücksfläche
1 Stück.
Laubbäume - Mindestpflanzgr.: STU 12 - 14 cm
Koniferen: 250 - 275 cm Höhe.

- 10.4.5 Privater Vorgartenbereich (Breite 1,50m)
- 10.4.5.1 Bäume aus Liste 2, Anzahl siehe Plan.
Pflanzort auf der als Pflanzgebiet dargestellten Fläche.
Mindestpflanzgr.: STU 12 - 14 cm
- 10.4.5.2  Sträucher aus Liste 3u.4, Pflanzempfehlung
- 10.4.6 Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume bis 3m aufasten.
- 11 Grünordnerische Festsetzung durch Text
- 11.1 Zu Kinderspielplätzen und privaten Vorgärten:
Die Pflanzung von Gehölzen aus der Giftpflanzenliste (siehe Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit) ist zu unterlassen.
- 11.2 Bei Pflanzungen ist das Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art. 71 - 74 (Grenzabstände) zu beachten.
- 11.3 Geschnittene Hecken sind zum Strassenraum und zur freien Landschaft nicht zulässig.
- 11.4 Nicht zulässige Pflanzen:

Thuja aller Arten
Chamaecyparis aller Arten
Hänge- und Trauerformen natürlich wachsende Gehölzer.
- 11.5 Pflanzangebot: § 39b Abs. 8 BBauG (im Plan dargestellt).
Das Pflanzangebot umfasst die Pflanzmassnahmen von 10.4.1 - 10.4.5.1
- 11.6 Pflanzzeitpunkt:
- für 10.4.1 im Jahr der Fertigstellung der Baumassnahmen
- für 10.4.2 ein Jahr nach Rohbaufertigstellung der jeweiligen Anlieger
- für 10.4.3, 10.4.4, 10.4.5.1 zwei Jahre nach Fertigstellung des Rohbaus.

12.

12.1



12.2



12.3

16/1

12.4

1

12.5



12.6



Hinweise

vorgeschlagene Form des Baukörpers

geplante Grundstücksgrenz

Flurnummer

Parzellennummer

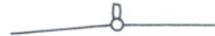
Massangabe in Metern

Strassenbeleuchtung

13.

Kartenzeichen der bayer. Flurkarten

13.1



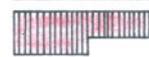
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

13.2



Wohngebäude

13.3



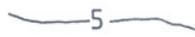
Nebengebäude

13.4



Böschung

13.5



Höhenlinie