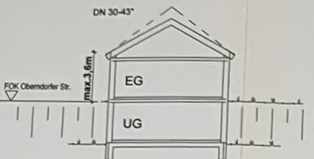


Typ 02 - E+U:

Parzelle 04

Satteldach; Ziegel rot; DN 30-43°
Kein Kniestock zulässig
Max. Wandhöhe bei Traufe: 3,6m
Gäuben und andere Dachaufbauten sind nicht zulässig



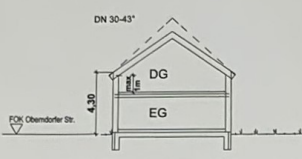
Systemschnitt Typ 02

M 1:200

Typ 03 - E+D:

Parzelle 05

Satteldach; Ziegel rot; DN 30-43°
Max. Wandhöhe bei Traufe: 4,3m
Kniestock max. 1m
Gäuben sind zulässig



Systemschnitt Typ 03

M 1:200



PLANISCHE HINWEISE

1.1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.1. Art der baulichen Nutzung

WA WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen 4 & 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO

2.2. Mass der baulichen Nutzung

nur Einzelhäuser zulässig
Grundflächenzahl GRZ = 0,30
Geschossflächenzahl GFZ = 0,50
Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.3. Höhe der baulichen Anlage

TH Traufhöhe

2.4. Bauweise / Baulinie/ Baugrenze

o Offene Bauweise
Baugrenze
Baulinie
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4. Grünordnung

Grünfläche
Private Grünfläche
Baumpflanzung gemäß Artenliste
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahme
Verbot von Auffüllungen bzw. von Veränderung des Geländes

PLANISCHE HINWEISE

5. Wasserflächen

Wasserflächen

6. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenze
Bestehendes Gebäude
Möglicher Baukörper mit bindender Firstrichtung
Bestehendes Gefälle im Gelände
Vorgeschlagener Garagenstandort



Talquerschnitt M=1/200

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Baunutzungsverordnung BauNVO wird das Gebiet ausgewiesen als WA allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

Gem. §1 Abs. 8 BauNVO werden folgende, gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben nicht zugelassen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§17 Abs. 1 BauNVO):
Grundflächenzahl 0,3
Geschossflächenzahl 0,5

3. Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten je Gebäude.
Eine Einliegerwohnung zählt als Wohneinheit.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlage ist durch einen maximale traufseitige Wandhöhe in Verbindung mit der Dachform für jede Parzelle festgelegt.
Die Traufpunkthöhe ist der Schnittpunkt von Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut. Die Höhe ist bezogen auf die Oberkante FF der Erschließungsstraße.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gem. § 22 BauNVO die offene (o) Bauweise festgelegt.
Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

6. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Alle Gebäude richten sich Giebelständig zur Oberdorfer Straße hin aus. Die Giebelseite ist immer die schmalere Seite des Gebäudes.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und -linien festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Garagen im Sinne des §12 BauNVO sind nur in den hierfür vorgesehenen Flächen zu errichten.
Bei Zufahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garageneingang bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
Der Multifunktionsstreifen wird hierbei nicht als öffentliche Verkehrsfläche gesehen.

Nebenanlagen sind mind. 5m von der jeweiligen Fahrbahn der Erschließungsstraße abzurücken.

Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderschließenden Garagen/Nebengebäuden ist die Gestaltung sowie die Dachform und Deckung und die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

Nicht überdeckte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze oder -linie zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird.

9. Abwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die häuslichen Schmutzwasserabflüsse werden über die bestehende Schmutzwasserkanalisation in die Kläranlage Geiselhöring abgeleitet. Die Niederschlagswasserabflüsse werden über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal in den Eigflurter Bach abgeleitet.

Private Stellflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden.

10. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

10.1 Grünordnung

Liste Bäume:
Hochstamm 3 x v., 14-16 oder Solitär, 3 x v., 2-3 Grundstämme, 250-300, Heister, 3 x v., m.B., 200 - 250:

Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Esche - Fraxinus excelsior
Eiche - Quercus robur
Winter-Linde - Tilia cordata
Hainbuche - Carpinus betulus
Eberesche - Sorbus aucuparia

Oder Obstbäume:
Hochstamm, 2 x v., 10 - 12

Apfel - Malus: „Jakob Fischer“, „Roter Boskoop“, „Roter Eisapfel“, „Roter Berlepsch“
Birne - Pyrus: „Condo“, „Harrow Sweet“, Pyrus communis
Pflaume, Quitte, Esbäre Eberesche.

Geschnittene Hecken und Nadelgehölze sind am Ortsrand nicht erlaubt. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

10.2 Eingriffsregelung

10.2.1 Folgende Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt:

Renaturierungsmaßnahme am Eigflurter Bach im Bereich von Flur-Nr. 1443:

- Abschnittsweise Abflachung der Uferböschungen (in den wenig wertvollen Bereichen)
- Nutzungsintensivierung im Uferbereich, Entwicklung eines Hochstaudensaums (wo nicht bereits vorhanden)
- Ergänzung der Bepflanzung mit Weiden und Erlen (Heister, 3 x v., 200 - 250, autochthones Pflanzgut)

Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese, 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, Verzicht auf Düngen.

notwendige Ausgleichsfläche: 1.365 m² : 0,75
(da die Fläche bereits einen gewissen Wert aufweist) = 1.820 m²

Entwicklungsziel: extensive, artenreiche Feuchtwiese und hochstaudenreiche Ufersäume entlang des Eigflurter Baches

und hochstaudenreiche Ufersäume
Entwicklungsdauer: 5 Jahre
Erfolgskontrolle: Durchführung

10.2.2 Sicherung der Zweckbindung

Die Kompensationsflächen sind als

Maßnahmen, die den Naturhaushalt nicht beeinträchtigen, sind untersagt. Hierunter

- bauliche Anlagen zu errichten
- standortfremde Pflanzen einzuführen
- die Flächen aufzufüllen
- die Flächen aufzufüllen, abzweckwidrig land- und forstwirtschaftlich zu betreiben
- Freizeitanlagen oder Sportanlagen zu betreiben

Änderungen des Pflegekonzeptes in Abstimmung mit der Untere

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestalt und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 Bay

Typ 01 - E+U:

Parzellen 01, 02, 03
Satteldach; Ziegel rot; DN 25°
Max. Wandhöhe bei Traufe: 3,6m
Bei Einbau einer Decke über dem Kniestock kein Kniestock mit maximaler Wandhöhe nicht zulässig.
Dachgauben sind nur bei Gaubenhöhe von maximal 4,80 m zulässig.

Typ 02 - E+U:

Parzelle 04
Satteldach; Ziegel rot; DN 30°
Max. Wandhöhe bei Traufe: 3,6m
Bei Einbau einer Decke über dem Kniestock kein Kniestock mit maximaler Wandhöhe nicht zulässig.
Dachgauben sind nur bei Gaubenhöhe von maximal 4,80 m zulässig.

Typ 03 - E+D:

Parzelle 05
Satteldach; Ziegel rot; DN 30°
Max. Wandhöhe bei Traufe: 4,3m
Kniestock max. 1m
Gäuben sind zulässig

Dachgestaltung:
Im räumlichen Geltungsbereich sind nur in Ziegeln rote ausgeteilt. Anlagen auf der Dachfläche (Photovoltaik, thermisch) sind nur bei E+D auf Parzellen

Einfriedrungen:
Generell sind ortstypische Einfriedrungen sind als

Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m haben. Blechzäune und andere Einfriedrungen sind nur zur Abstützung des Geländes zulässig.

Aufschüttungen:
Die Parzellen können aufgeschüttet werden, wenn dies im Plan entsprechend

Abfallentsorgung:
Die Abfallbehälter sind bereit zu stellen

II. Hinweise

Fassaden und Außenflächen

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien zu wählen, die eine gute Farb- und Witterungsbeständigkeit aufweisen.

Vorgärten

Vorgärten dürfen nur mit Gehwegen und Stellplätzen genutzt werden. Der Einsatz von

Boden / Baugrund

Angaben zum Bauzustand des Bodens sind im Plan festzulegen. Die Parzellen liegen auf einem

Hochwassergefährdung

Der errechnete Einflurhochstand beträgt 356,62 mNN. Unterhalb des errechneten Hochstandes sind keine ständige vorhandene

Schwankungen im Grundwasserstand

Schwankungen im Grundwasserstand sind im Plan festzulegen. Stephan vom 25.11.2011

Auf die Errichtung von Gebäuden

sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Archäologische Fundamente

Sollten in diesem Bereich archäologische Fundamente oder andere historische Überreste zu Tage kommen, sind diese unverzüglich anzuzeigen.

Maßnahmen

Maßnahmen sind im Plan festzulegen.

Maßnahmen

Maßnahmen sind im Plan festzulegen.

Maßnahmen

Maßnahmen sind im Plan festzulegen.