

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. **BAUWEISE:**
- 0.1.1. offen
- 0.2. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**
- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 700 qm
- 0.2.3. Bei geplanten Reihenhaushausgrundstücken = 400 qm
- 0.3. **FIRSTRICHTUNG:**
- 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.11. und 2.1.19.
- 0.4. **EINFRIEDUNGEN:**
- 0.4.11. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.11., 2.1.19. und 2.1.20.
- Art und Ausführung: straßenseitige und seitliche Begrenzung  
Hecke aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw.  
Höhe der Hecke: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m  
Begrenzung an landwirtschaftlichen Flächen Maschendrahtzaun mit Heckeninterpflanzung  
Höhe des Zaunes: höchstens 1,00 m über Gelände. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.  
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 0.5. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:**
- 0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: einfahrtseitig nicht über 2,75 m  
Kellergaragen sind unzulässig
- 0.5.10. Zwischen Caragator und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.
- 0.5.15. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden
- 0.6. **GEBÄUDE:**
- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.11.  
Dachform: Satteldach, nordseitig 23°, südseitig 60°, außermittiger First  
Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in dunklen Farben  
Dachgauben: bis 1 qm Vorderfläche zulässig, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche an der Südseite (60°)  
Kniestock: nicht über 0,60 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m  
Traufe: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,60 m  
Traufhöhe: talseitig nicht über 4,30 m
- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.19.  
Dachform: Satteldach 23 - 28°, bei Parzellen 22 - 26, 18 - 22°  
Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in dunklen Farben  
Dachgauben: unzulässig  
Kniestock: bei I bis 0,50 m  
Sockelhöhe: bei II unzulässig  
Ortgang: nicht über 0,50 m  
Traufe: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m  
Traufhöhe: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,60 m  
bei I talseitig nicht über 3,60 m ab natürlicher Geländeoberfläche  
bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.20. (Werkstattgebäude)  
Dachform: Satteldach 18 - 22°  
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen in dunklen Farben  
Kniestock: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
Ortgang: Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m  
Traufe: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,60 m  
Traufhöhe: nicht über 4,30 m
- 0.8. **BEPFLANZUNG:**
- 0.8.1. Mit dem Eingabepflan ist ein Bepflanzungsplan des Baugrundstückes vorzulegen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- 1.1. **WOHNBAUFLÄCHEN:**
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- 1.2. **GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:**
- 1.2.2. Mischgebiete § 6 BauNVO
- 1.3. **GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN:**  
entfällt
- 1.4. **SONDERBAUFLÄCHEN:**  
entfällt
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- 2.1. **ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:**  
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl; Mittelstrich = Firstrichtung
- 2.1.11. als Höchstgrenze Erdgeschoß und Teilausbau des Dachgeschosses, jedoch keine abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoß  
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.1.19. als Höchstgrenze: a) Erdgeschoß und 1 Vollgeschosß oder b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)  
Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche 6,50 m nicht übersteigen. Dachgeschoßausbau unzulässig. Bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mindestens 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus) angewendet werden.  
bei WA und MI GRZ = 0,4 GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.1.20. zulässig Erdgeschoß (Werkstattgebäude)  
bei MI GRZ = 0,3 GFZ = 0,4  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:**
- 3.5. Baugrenze
4. **BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:**  
entfällt
5. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:**
- 5.2. Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
6. **VERKEHRSFLÄCHEN:**
- 6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
- 6.1.1. Gehweg
- 6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:**
- 7.4. Umformerstation
8. **FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN:**
- 8.1. Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone
- 8.2. Hochspannungsmast
9. **GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:**
- 9.7. öffentlicher Spielplatz
- 9.9. öffentliche Grünflächen
10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT:**  
entfällt
11. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN:**
- 11.6. Entlang der Straße B 12 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Neigung straßenseitig 1 : 1,5. Die Nutzung der Wallfläche ist mit Ausnahme des Pflanzgebots nicht eingeschränkt.
12. **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT:**  
entfällt
13. **SONSTIGES:**
- 13.1.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 13.1.5. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- 13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- 14.5.2. Bei den Bauparzellen 6 - 21, die weniger als 50 m vom Waldrand entfernt sind, ist eine Feststoffbefeuerung auszuschießen, zulässig ist hier Öffenernung in Verbindung mit der Anbringung einer Prallscheibe über dem Kamin, Gashetzung oder Elektroheizung.
- 14.12.2. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz.
- 14.12.4. Bebauungsgrenze, anbaufreie Zone
- 14.12.5. Garagenzufahrt
- 14.12.6. Hauseingang
- 14.14.7. Bundeswehr Schutzbereichszone
- 14.14.8. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen), Maßzahl
- 14.15.1. 6,0m
- 14.16.1. Grundstücksnummerierung
15. **HINWEISE:**
- 15.3. Erdgeschoß und 1 Vollgeschosß
- 15.5. Untergeschoß und 1 Vollgeschosß
16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:**
- 16.1. **FESTPUNKTE:**
- 16.1.2. Polygonpunkt
- 16.2. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN:**
- 16.2.1. Grenzstein
- 16.2.4. Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 16.2.5. Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)
- 16.3. **BAUWERKE:**
- 16.3.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.3.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.3.4. Böschung
- 16.3.7. Brücken
- 16.4. **STRASSEN UND WEGE:**
- 16.4.1. abgemarkter Weg
- 16.4.2. nicht abgemarkter Weg
- 16.4.3. Fußweg
- 16.5. **GEWÄSSER:**
- 16.5.2. Weiher
- 16.6. **NUTZUNGSARTEN:**
- 16.6.1. **OHNE KARTENZEICHEN** Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz usw.
- 16.6.10. Mischwald
- 16.7. **TOPOGRAFISCHE GEGENSTÄNDE:**
- 16.8. **VERSCHIEDENES:**
- 16.8.1. Höhenlinien
- 16.8.2. Flurstücksnummern