### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- O.1. BAUWEISE:
- 0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bei Einzelhausbebauung
- 0.1.2. halboffen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) bei Doppelhausbebauung
- 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 630 qm
- 0.2.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften = ca. 450 qm
- 0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:
- O.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, demit 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.
- 0.4. FIRSTRICHTUNG:
- 0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.
- O.5. EINFRIEDUNGEN:
- 0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festeetzungen der Ziller 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichlzaun

Holzlatten- und Hanichlzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes: übe

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens

1,00 m

Sockelhöhe:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens

0.10 m

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Sockel unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt. Bei Maschendrahtzaun ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und

in gepflegtem Zustand zu halten.

#### Wacheende Zäune als Heckenbepflanzung:

Max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

- O.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
- O.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
  Traufhöhe: mittlere Traufhöhe auf der Talseite max. 3,0 m
- 0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingenäunt werden.

| T                | E           | X         |              | L            | 1            | C              | H              | <u>E</u>                             | F                   | E                   | S                   | T                    | S                   | E                   | Ţ          | Z             | U           | N            | G              | E            | N    |       | TE     |
|------------------|-------------|-----------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|--------------|----------------|--------------|------|-------|--------|
|                  | 0.6.        | 3.        | Bei<br>deck  | zuse<br>ung  | mme<br>ein   | enge<br>ihei   | baut<br>tlic   | en Gar                               | ragen<br>gebil      | müs<br>det          | sen<br>wer          | Daci                 | hfor                | m, I                | ach        | neig          | gung        | und          | Daci           | 1            |      |       | 0.8.   |
|                  | 0.6.        | 4.        | Beba         | uung         | [qe          | lan            | fest           | ebäude<br>geset:                     | e (§<br>zten        | 14 B<br>Fläc        | auN\<br>hen         | (0)<br>ode           | sind<br>r de        | nur<br>r sc         | in         | nerl<br>iger  | alb<br>übe  | der<br>erbau | im<br>ıbar     | en           |      |       | 0.8.1  |
|                  | 0.6.        | 5.        | zu g         | Stel<br>esta | lpl          | ätz<br>en (    | e vo           | r Gara<br>humus<br>sen, N            | s- od               | er r                | aser                | ver                  | fugt                | zufa<br>es F        | hrt<br>Fla | en s<br>ster  | ind<br>, Re | durc         | chläd<br>gitte | ssig<br>er-  | ,    |       | 0.8.2  |
|                  | 0.6.        | <b>5.</b> | Wint<br>Anba | ergä<br>uten | irte<br>1 kč | en m<br>Snne   | it e<br>n au   | ine Be                               | autie<br>Berha      | fe b<br>1b d        | is z<br>er H        | u 3<br>Baug          | ,0 m<br>renz        | als<br>e er         | ric        | t <b>e</b> rg | eerd<br>Wel | inete<br>den | )<br>          |              |      |       | 0.8.3  |
|                  | 0.7.        |           | GEBÄ         | - Marrie     |              | hon            | Foo            | tsetzi                               | ına d               | ar 7                | 166.                | 2                    | 1 1                 |                     | 4 2        |               | į.          |              |                |              |      |       |        |
|                  | <b>0.7.</b> |           | Dach         |              |              | nen            | Sa             | ttelda<br>i U+D<br>i U+I+            | sch                 |                     |                     |                      | E                   |                     | ia Z       | .1.4          | ••          |              |                |              |      |       | 0.8.4  |
| 7)<br>2)         |             |           | Dach:        |              |              |                | Pf<br>zu<br>ma | annen<br>lässig<br>x. 2 (            | oder<br>Gi<br>Gaupe | Bib<br>ebel<br>n je | erso<br>- od<br>Dac | hwai<br>er :<br>hse: | nz z<br>Schl<br>ite | iege<br>eppg<br>mit | aup        | en<br>er I    | inze        | lvor         | deri           | fläch        | ne   |       | 0.8.5. |
| ^+ <sub>**</sub> | i nas el    |           | nor bed      | , (si) (     | i e i i je   | e in Se        | · un           | n max.<br>zuläss                     | 1g,                 | eben                | so i                | n. d:                | ie D                | achf                | 1acl       | ne e          | inge        | schn         | itte           | ene          |      |       | 0.8.6  |
|                  | ta en       |           | Knie         | stoc         | k:           | $\hat{F}_{ij}$ | f1<br>ni       | chterr<br>ächen,<br>cht üb<br>cht üb | Der<br>er 1         | Abs<br>m O,         | tand                | de                   | : Ga                | upen                | achi<br>mu | nitt<br>B mi  | e in<br>nd. | 1,0          | n be           | :n-<br>etrag | gen. | 2 H 3 | 0.8.7  |
|                  | 1.5         | W g       | Trau         | fe:          |              |                | be<br>ni       | i Über<br>cht üt                     | dach<br>er 1        | ung<br>,0 m         | eine                |                      |                     |                     |            |               | er 1        | , 50         | m              |              |      |       |        |
| * ***            |             |           | Wand         | nöhe         |              |                | be.            | 1.I+D                                | tale                | eiti                | g ni                | cht                  | übe                 | r 5,                | 0 m        |               | 0.757       | 9 N S        |                |              |      | 2     | 0.8.8. |

ab natürlicher Geländeoberfläche bei U+I+D talseitig nicht über 6,8 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Seitenverhältnis:

Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1: 1,25 micht unterschreiten.

Haustyp nach Geländeneigung (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.)

Hangbauweise mit Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzu-

wenden (U+I+D).

0.7.3. Höhennivellement Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen.

0.7.4. Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung 0.7.5. der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechtick bilden.

40.7.7. Veranden und Wintergärten sind in fachminntscher Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper ensupassen.

0.8.9.

0.8.10

0.9.

0.10.

ich-

ren

ässig ter-

rfiäche ind tene achbetragen.

nchoß

rung Bilden

**harde**n

0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

0.8.1. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

- 0.8.2. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird auf einem 5.0 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der südlichen Baugebietsgrenze eine lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen.
- 0.8.3. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchfplanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt VI.) vorgeschlägenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.
- 0.8.4. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt: Großbäume über 15 m Höhe Gehölze über 4 m Höhe Kleinbäume bis 15 m Höhe Gehölze bis 4 m Höhe
- 0.8.5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgechrieben oder verboten.
- 0.8.6. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse.

0.8.7. Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf: Großbäume Baumgruben 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume Baumgruben 150 x 150 x 80 cm

Sträucher Auftrag 40 cm

Rasen Auftrag 25 cm

- 0.8.8. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 ACBGB einzuhalten.
- 0.8.9. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- 0.8.10. Der Bereich des Weihers mit Kinderspielplatz ist nach einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan zu bepflanzen.
- 0.9. BELEUCHTUNGSMASTEN UND KABELVERTEILERSCHÄCHTE:

Notwendige Beleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden. Privatrechtliche Regelung erforderlich!

0.10. SCHALLSCHUTZ:

Bei den Bauparzellen 1, 2 und 14 sind die Schlafräume auf die dem Busunternehmen Kiermaier abgewandten Seite zu legen bzw. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung bei den Schlafräumen in Richtung Busunternehmen vorzusehen.

# ZEICHENERKLARUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

| Die Num | ART DER BAULICH   | nach der Planzeichenverordnung 1981. EN NUTZUNG:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1.1.    | WOHNBAUFLÄCHEN:   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1.1.  | WA  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.      | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: in der Fassung vom 23.1.1990) |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.    | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:                                   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|         |   | ebäude mit eingetragener Geschoßzahl  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.1.  | 1+0   | als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß<br>bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6<br>soweit sich nicht aus den sonstigen<br>Festsetzungen geringere Werte ergeben.      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.2.  | siehe Ziffer 0.7.2.                                       | als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|         |   | Ziffer 2.1.1. und 2.1.2. dürfen nicht mehr als en (pro Bauparzelle).  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. 65.0 | BAUWELSE, BAUGR   | ENZEN:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1.    | <u>√</u> €\************************************           | Einzelhausbebauung zulässig (Parzellen 3 bis 29)  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2.    | 1 O   | Doppelhausbebauung zulässig (Parzellen 1 und 2)   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.3.    |   | Baugrenze   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.      | FLÄCHEN FÜR DEN   | ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1.    |   | örtliche Hauptverkehrsstraße  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.      | VERKEHRSFLÄCHEN   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.1.    |   | Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2.    |   | Gehweg  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3.    |   | Straßenbegrenzungslinie,<br>Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.      | FLÄCHEN FÜR VER   | SORGUNGSANLAGEN:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.1.    |   | geplante Trafostation   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.      | HAUPTVERSORGUNG   | S- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.1.    | - 0 K 0-  | Kanal (geplant) — Kanal (bestehend)   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.      | GRÜNFLÄCHEN:  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.1.    |   | öffentliche Grünfläche  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.    | 0   | Kinderspielplatz  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.     | WASSERFLÄCHEN:  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.1.   |   | Weiher  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.2.   |   | Wassergraben  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|         | A STATE OF THE STATE OF                                   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7       |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## ZEICHENERKLARUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

| d 2   |  |   |
|-------|--|---|
| 13.   | PLANUNGEN, NUTZUN<br>ZUR PFLEGE UND ZU | GREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,<br>R ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:                                   |
| 13.1. |  | bestehender und zu erhaltender<br>Busch- und Baumbestand  |
| 13.2. |  | Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)<br>Großbäume, Hochstamm   |
|       | 0                                      | Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)<br>Kleinbäume   |
| 13.3. | <b>10.00.00.</b>                       | lockere raumbildende Gehölzpflanzung  |
|       |  |   |
| 15.   | SONSTIGE PLANZEIC                      | HEN:  |
| 15.1. |  | Flächen für private Stellplätze,<br>die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen,<br>private Zufahrt |
| 15.2. | 6 a                                    | Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung   |
| 15.3. |  | Firstrichtung   |
| 15.4. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches<br>des Bebauungsplanes  |
| 15.5. |  | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen   |

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE





