

Bebauungsplan Oberfeld - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB

0.1 Bauweise:

0.1.1 Bei freistehenden Einzelhäusern: offen

0.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken: 650 qm

0.3 Firstrichtung:

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Zeichenerklärung, Ziffer 2.1/2.2/2.3

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4 Gebäude:

- 0.4.1 Dachform: Satteldach 21° - 27°
Dachdeckung: Pfannen rot oder braun
Dachgauben: a) Bei einer Dachneigung von 25° und darüber sind Dachgauben zulässig.
b) Sie sollen nur im inneren bzw. mittleren Drittel der Dachfläche eingebaut werden.
c) Mehrere Gauben dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.
d) Die Dachgauben sind zulässig als stehende Gauben oder als Schleppgauben und nur bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 2,00 qm.
- Kniestock: Bei E+D bis max. 1,0 m,
OK Pfette zulässig, sonst
Kniestock bei allen anderen
Gebäudetypen unzulässig.
- Sockelhöhe: bis max. 0,30 m
Ortgang: mind. 0,60 m, max. 1,50 m
Traufe: mind. 0,90 m, max. 1,50 m
Traufhöhen: E+D, talseitig max. 4,0 m
ab natürlicher Geländeober-
kante.
- Fassade: Bei Gebäuden mit zul. Kniestock
E + D, an den Giebel- bzw. Längs-
seiten (Traufseiten) ab Ober-
kante letzte Decke außen waag-
rechte Holzverschalung zwingend.
Farbe Putz: weiß
Glasbausteine: unzulässig

0.5 Garagen und Nebengebäude:

~~0.5.1 Nebengebäude: unzulässig~~

0.5.2 Garagen: sind ins Gebäude miteinzubeziehen,
Kellergaragen unzulässig.
der Parzellen 1/2/47/48 sind in die
Böschung einzubeziehen, zu überschütten
und zu bepflanzen.

0.6 Einfriedungen:

0.6.1 Art: Holz, waagrechte Bohlen, 0,15 - 0,20 m breit
Höhe: max. 0,75 m über natürlicher Geländeoberkante
Ausführung: ohne Sockel, nicht mit deckenden Anstrichen.
Säulen für Gartentürchen nur in Holz oder
Sichtbeton zulässig.

0.7 Müllboxen:

0.7.1 Müllboxen: nur entlang der Garageneinfahrt zulässig

- 0.8 Stützmauern:
- 0.8.1 Stützmauern: entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig parallel zur Garageneinfahrt, aus Sichtbeton bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
- 0.9 Flach- Pultdächer:
- 0.9.1 Flach- Pultdächer: unzulässig

Bebauungsplan Oberfeld - Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1

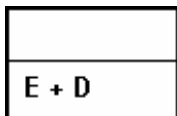


Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

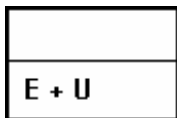
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1



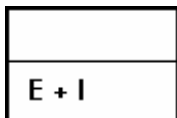
Zulässig Erdgeschoss und teilausgebautes Dachgeschoss. Im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,5, max. Traufhöhe talseitig 4,00 m, ab natürlicher Geländeoberkante.

2.2



Zulässig Erdgeschoss und Untergeschoss (Hangbauweise) als Höchstgrenze. Im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, max. Traufhöhe talseitig 6,50 m, ab natürlicher Geländeoberkante.

2.3



Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze im WA: GRZ = 0,4, GRZ = 0,8, max. Traufhöhe talseitig 6,50 m, über natürlicher Geländeoberkante.
Bei einer Geländehöhendifferenz von größer 1,30 m, auf Hausbreite bzw. Haustiefe ist zwingend der Haustyp 2.2, Hanghaus, zu wählen.

3. Baugrenze:

3.1



Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf:

4.1



Flächen für Grundstücke für den Gemeinbed.
GEMEINDLICHE VORBEHALTSFLÄCHE

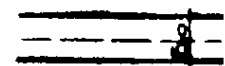
4.2



Schule

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

5.1



Hauptverkehrszüge mit Bezeichnung


5.2





Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Meter. Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht

beeinträchtigt werden.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite in Meter


6.2  Gehsteige und öffentliche Fußwege mit Angabe der Ausbaubreite in Meter

6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen


7. Flächen für Versorgungsanlagen:


7.1  Umformerstation

9. Grünflächen:

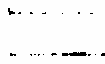
9.1  Öffentliche Grünfläche. Pflanzen, die in der Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 aufgeführt sind, dürfen nicht verwendet werden.


9.2  Kinderspielplatz


9.3  zu pflanzende Bäume und Sträucher. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträucher ist die Liste 1, Punkt 16.1 - 16.2.4, bindend.

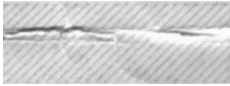
9.4  zu pflanzende Bäume mit zwingendem Standort, bzw. zu erhaltende Bäume. Für die Anpflanzung von Bäumen ist die Liste 1, Punkt 16.1 - 16.2.4, bindend.

13. Sonstige Festsetzungen:

13.1  Flächen für private Stellflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

13.2  mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

13.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.4  Lärmschutzvorkehrungen:
In dem mit Schraffur kenntlich gemachten Teilbereich des Bebauungsplanes sind folgende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen:
a) Die Grundrisse der Wohngebäude sind so zu planen, dass die Schlafräume auf der der Kreisstraße abgewandten Seite liegen.

14. Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen:

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


15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten:

15.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

15.2  Wohngebäude

15.3  Wirtschafts- gewerbliche- und Nebengebäude

15.4  Böschung

15.5  Abgemarkter Weg

15.6  Hörschichtlinien

15.7  Flurstücksnummern