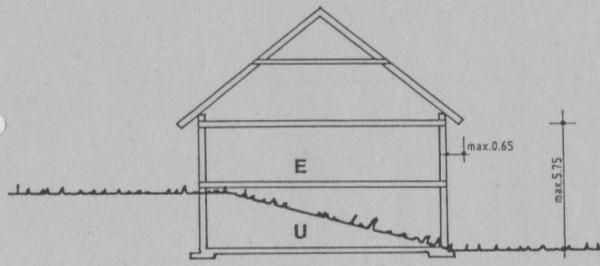


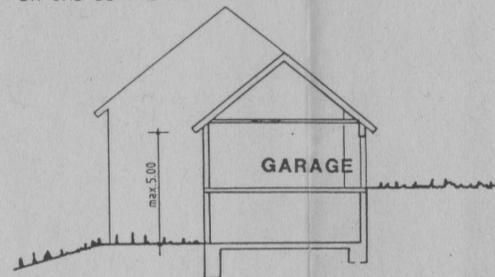
### HAUPTGEBÄUDE

DACHNEIGUNG: 36-42°  
DACHEINDECKUNG: NATUR- ODER ZIEGELROTE DACHZIEGEL



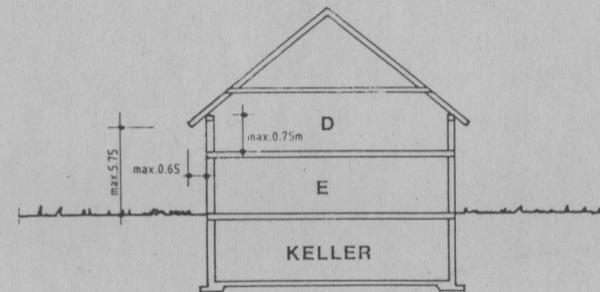
### NEBENGEBÄUDE

DN UND DD WIE HG



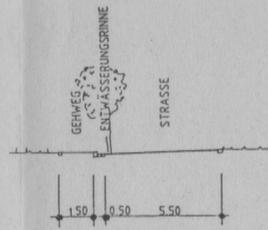
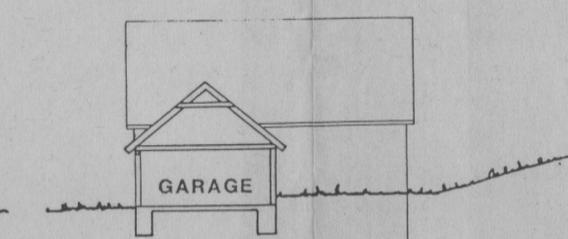
### HAUPTGEBÄUDE

DACHNEIGUNG: 36-42°  
DACHEINDECKUNG: NATUR- ODER ZIEGELROTE DACHZIEGEL

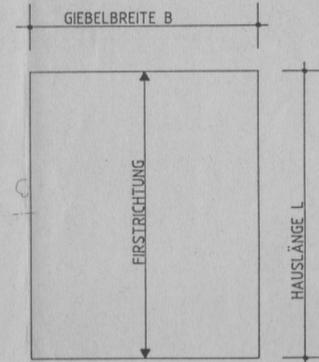


### NEBENGEBÄUDE

DN UND DD WIE HG



### STRASSENQUERSCHNITT:



$$\text{VERHÄLTNIS} = \frac{\text{BREITE}}{\text{LÄNGE}} = \frac{4}{5}$$



## BEBAUUNGSPLAN "AM TRADL" GDE. NIEDERMURACH, LKR. SAD

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN  
A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Geltungsbereich                    |
|  | WA Allgemeines Wohngebiet          |
|  | E+D 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze) |
|  | U+E 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze) |
|  | o offene Bauweise                  |
|  | --- Baugrenze                      |
|  | SD Satteldach                      |
|  | → Firstrichtung                    |
|  | — Strassenbegrenzungslinie         |
|  | — öffentliche Verkehrsflächen      |
|  | — Gehweg                           |
|  | — Fahrbahn                         |
|  | — freizuhaltendes Sichtfeld        |
|  | Ga Garage                          |
|  | ST Stellplatz                      |
|  | ● zu pflanzende Bäume              |
|  | ▨ abschirmende Pflanzung           |

### B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- |  |  |
|--|--|
|  | — bestehende Grundstücksgrenze         |
|  | - - - geplante Grundstücksgrenze       |
|  | ▨ Gebäudebestand                       |
|  | — Freileitung mit Querschnittsangaben  |
|  | — Schutzbereich                        |
|  | 6.0   1.5 Straßen- und Wegbreiten      |
|  | 4.50 Höhenlinien, Höhenangabe in mü.NN |
|  | 278 Flurnummer                         |
|  | ⑦ Parzellennummer                      |



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ 0,4 max.

GFZ 0,8 max.

#### 3. Bauweise

Es dürfen maximal 2 Vollgeschosse gebaut werden (U + E oder E + D).

#### 4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

a) Die Richtung der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan eingetragenen Firstrichtungen zu erstellen.

b) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohnhäuser darf max. 2 Stufen über dem natürlichem oder durch die Erschließungsstraße neu festgelegtem Gelände liegen. Kellergeschosse dürfen nur für den Einbau einer Kellerwohnung und dann nur max. 60 cm durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellergaragen sind unzulässig.

c) Es werden Wandhöhen (OK Gelände - UK Dachschalung) festgelegt:

Hauptgebäude max. 5,75 m talseits

Nebengebäude max. 5,00 m talseits

Am Hauptgebäude ist eine Kniestockhöhe von max. 75 cm zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten. Die mittlere Wandhöhe darf max. 3,0 m bergseits betragen.

6. Nicht überschaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.
- b) Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Holzlegen, Gewächshäuser und Pergolen mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe bis zu 2,75 m können auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die öffentlich rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Haus- und Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen zulässig. Giebelbreiten und max. Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgelegt.

Dachgauben sind, soweit sie sich der Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen, zulässig. Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton zulässig.

Dachüberstände sind an der Traufe und am Ortgang bis max. 0,65 m zulässig.

Bei Eingangs- und Terrassenüberdachungen können größere Dachüberstände zugelassen werden.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt: Die Dachneigung der Nebengebäude (Garagen) ist entsprechend der der Hauptgebäude auszuführen. Werden Nebengebäude an der gemeinsamen Nachbargrenze errichtet, so hat sich der später bauende in Bezug auf Dachneigung und Bauhöhe dem schon an der Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerfläche herzustellen. Wandverkleidungen sind nur als Holzverschalungen gestattet.

Bei den Putz- und Holzfassaden sind gedeckte Farben zu verwenden, die das Landschaftsbild nicht stören.

Garagen müssen in Putzart- und Farbe mit dem Wohngebäude übereinstimmen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.

#### 2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich gemäß Art. 6 BayBO.

#### 3. Einfriedungen

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen mit senkrechten Holzlattenzäunen.

Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze - Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00 m betragen (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MABl Nr. 8/1977).

Die Sockelhöhe darf max. 0,20 m betragen, gemessen von der Straßenoberkante aus.

Seitlich und rückwärtig können die Grundstücke mit max. 1,30 m hohem Maschendrahtzaun eingefriedet werden. Hierbei sind die Festsetzungen zur Grünordnung zu beachten.

#### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Stützmauern sind dem natür-

lichen Geländeverlauf anzupassen, sie dürfen max. 1,0 m hoch sein und sind als Trockenmauer oder Natursteinmauer auszubilden.

## 5. Werbeanlagen

Sie sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

## 6. Wasserrechtliche Belange

### 6.1 Regenwasser - Zisternen

Die Sammlung/Verwendung der Dachwässer als Gießwasser (Frühjahr - Herbst) wird empfohlen. Die Einleitung von nicht oder nur unwesentlich verunreinigten Oberflächenwässern in die zentrale Abwasseranlage ist grundsätzlich zu vermeiden. Solche Wässer sind nach Möglichkeit breitflächig zu versickern.

### 6.2 Zufahrten - Zugänge

Befestigte Flächen, wie notwendige Zufahrten und Zugänge sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. mit Rasenpflaster (Beton- oder Naturstein mit Fugen, Schotterrassen oder wassergebundener Decke). Ausgenommen sind Terrassenflächen bis zu 20 qm.

### 6.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Gemäß Art. 37 BayWG ist eine Anzeige erforderlich.

## 7. Brandschutz

Die Zufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t auszubilden. Der Löschbedarf ist über ein Hydrantennetz entsprechend dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.07.1971 zu sichern.

8. Umweltschutz

Im Hinblick auf die knappen Ressourcen wird auf energiesparendes Bauen hingewiesen. Die Energienutzung zur Wärmeversorgung soll sparsam eingesetzt werden. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist möglich, soweit die Gestaltung des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt wird.

C. Grünordnung zum Bebauungsplan

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen im Einklang mit § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB.

2. Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3. Allgemeine Hinweise für Pflanzungen

3.1 Grenzabstände

Die in Art. 47 ff AGBGB festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

3.2 Pflanzabstände zu Stromkabeln

Von Erdkabeln ist bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Grünordnung

4.1 Abschirmende Bepflanzung

Entsprechend der planerischen Darstellung ist zur besseren Einbindung des neuen Ortsrandes in das Landschaftsbild und aus Immissionsschutzgründen eine ca. 1,50 m breite abschirmende heckenartige Bepflanzung herzustellen. Die verwendeten Pflanzen sind aus den Pflanzlisten I und II auszuwählen.

Aus Sicherheitsgründen dürfen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Ein evtl. zu errichtender Maschendrahtzaun in den Randbereichen und an den Grenzen innerhalb des Planungsgebietes hat innerhalb der Pflanzung zu verlaufen.

#### 4.2 Begrünung im privaten Bereich

Pro Bauparzelle ist mindestens 1 Baum oder Obstbaum aus der Pflanzliste I zu pflanzen. Die Ausführung hat möglichst mit Abschluß der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.

#### 4.3 Pflanzlisten

##### Pflanzliste I: Bäume für private Flächen

###### ortstypische Obstbäume

Hainbuche	carpinus betulus
Feldahorn	acer campestre
Vogelkirche	prunus avium

##### Pflanzliste II: Vorgeschlagene Sträucher für private Freiflächen

Gemeine Haselnuß	coryllus avellana
Weißdorn	crataegus laevigata
Schlehe	prunus spinosa
Flieder	syringa vulgaris
schwarzer Holunder	sambucus nigra
Hundsrose	rosa canina
Kreuzdorn	rhamnus catharicus
Wasserschneeball	vibumun opulus

##### Ausgeschlossene Pflanzen:

Nicht gepflanzt werden sollten sämtliche Nadelgehölze, ausgenommen Wacholder. Ferner sollten fremdländische und buntlaubige Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken keine Verwendung finden.

5. Vermeidung der Bodenversiegelung

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, zur Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorflutern.

Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabwiesbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

D. Hinweise

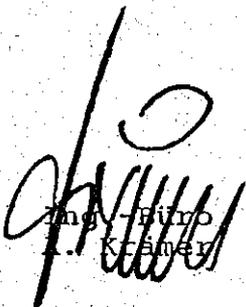
1. Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 DSChG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

2. Unfallverhütungsvorschriften

Auf die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen.

Aufgestellt:  
Muschenried, den 20.05.1997

  
Ingrid Bürgel  
L. Krüger