

MI - 0
0.4 (0.5)

S e h n e p f e n

NORDEN

2423

2436

2439

2442

2441

2447

2445

2446

2438

2437

2434

2429

2412

2433

2431

2411

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

1962

1965

1966

1963

1967

1968

2020

2020/2

2417

2416

2435

1930

1933/2

1929/1

1929/3

1934

1960

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BBAUG

1.1 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

1.2 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich.

1.3 Einfriedungen und Außenanlagen

Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,00 m hoch sein.

Zulässig sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit dichter Hinterpflanzung.

Zäune zwischen den Grundstücken max. 1,30 m hoch, als Holz oder Maschendrahtzäune. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

1.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dacheindeckung anzuleichen.

Wo Nebengebäude als Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung, etc. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuleichen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m eingehalten werden.

1.5 Notwendige Straßenböschungen sind von den Anliegern zu dulden

1.6 Die südlichen Baugrundstücke sind an der Südseite, zur freien Landschaft hin, mit freiwachsenden Wildhecken aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO

2.1 Dachform

- 2.1.1 Für die Dachform der Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer, unsymmetrische Satteldächer, wobei die Dachneigung auf beiden Seiten gleich sein muß, und Walmdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

- 2.2.1 Dachneigung Hauptgebäude Walmdächer 30 - 45°
Satteldächer 35 - 48°

2.2.2 Dachneigung Nebengebäude

Die Dachneigung des Nebengebäudes muß der des Hauptgebäudes entsprechen.

2.3 Dacheindeckung

2.3.1 Hauptgebäude

Zulässig Ziegel, rot und engobiert,

2.3.2 Nebengebäude

Wie Pkt. 2.3.1.

2.4 Fassade

Zulässig weißes Sichtmauerwerk, helle Putzfassaden, sowie imprägnierte Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.

2.5 Traufhöhen

Die Traufhöhen der Hauptgebäude talseitig nicht über 6,00 m ab Geländeoberfläche.

Aufschüttungen bzw. Abtragungen dürfen nicht mehr als 50cm betragen.

2.6 Kniestock

- 2.6.1 Die Kniestockhöhen für Hauptgebäude dürfen max. 0,50 m betragen.

Ziffer 25 bleibt unberührt.

- 2.6.2 Für die Nebengebäude ist ein Kniestock unzulässig.

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANL.
FESTSETZUNGEN

I. MINDESTFESTSETZUNGEN NACH § 30 BBAUG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungs- § 9(7) BBauG
bereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

GA Flächen für Garagen nach Art. 55 § 12 BauNVO
und Art. 56 Bay. BO

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Zahl der Vollgeschoße § 17(1, 4, 5)
Bau NVO

+D Ein Vollgeschoß zwingend und Dachgeschoß § 18 BauNVO
wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß in
Sinne der BAY BO sein kann.

b) Grundflächenzahl §§ 17(1); 19;
Bau NVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) maximal

c) Geschoßflächenzahl §§ 17(1); 20;
Bau NVO

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal

4. Überbaubare Grundstücksfläche

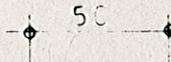
offene Bauweise § 22(2)
BauNVO

Baugrenze § 23(3)
BauNVO

5. Örtliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn)

 Einmaßung

II. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

 Zu erhaltende Bäume § 9(1.25)
BBauG

 neu zu pflanzende Bäume § 9(1.25)
BBauG

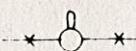
III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

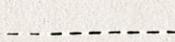
 Bestand Hauptgebäude

 Bestand Nebengebäude

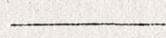
1318 Flurstücksnummern

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 aufzuhebende Flurstücksgrenzen

 Vorschlag Neuparzellierung

 Hauptgebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)

 Höhenlinie 10 m

 Höhenlinie 5 m

 Stadtwerke EBS
10 KV - Leitung