

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Festsetzungen nach § 9 BBauG

### 0.1 Bauweise

- 0.11 bei freistehenden Einzelhäusern offen.

### 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 0.21 Bei Einzelhausgrundstücken 550 qm.

### 0.3 Firstrichtung

- 0.31 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1

## Festsetzungen nach Art. 107 BayBO (äußere Gestaltung baulicher Anlagen)

### 0.4 Einfriedungen

- 0.41 Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Art: an Straßenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.  
 Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m.  
 Ausführung: Holzlatten-, Hanichelzaun:  
 Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder glatten Beton.  
 Maschendrahtzaun:  
 Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisenprofilen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Stützmauern: Bei parallel zum Gang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,50 m nicht überschreiten.

### 05. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

- 0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2,50 m, Kellergaragen sind unzulässig.


### 06. Gebäude


- 0.61 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Dachform: Satteldach 20 - 25°  
 Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun, Wellplatten durchgefärbt in dunklen Farben;  
 Dachgaupen: unzulässig,  
 Kniestock: unzulässig,  
 Sockelhöhe: max. 0,50 m,  
 Ortgang: Mind. 0,20 m  
 Traufe: Mind. 0,50 m,  
 Traufhöhe: 2.1 talseitig max. 6,00 m ab natürliche Geländeoberkante

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, § 3 BauNVO, Abs. 1 - 4  
Mietwohnhäuser nicht zulässig


- 1.2  Gewerbegebiet § 8 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1  Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze


- 3.1  offene Bauweise

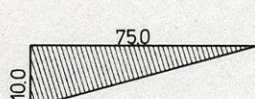
- 3.2  Baugrenze

### 4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

entfällt


### 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege


- 5.1  Hauptverkehrsstraßen

- 5.2  Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.


### 6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen (mit Angabe der Ausbaubreite)

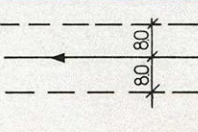
- 6.11  Gehsteige, öffentliche Fußwege und öffentliche Wege (mit Angabe der Ausbaubreite)

- 6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenz. sonstiger Verkehrsflächen

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen


- 7.1  Umformerstation


### 8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

- 8.1  Hochspannungsleitung mit Nennspannung mit Sicherheitsabstand in m

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 9. Grünflächen

- 9.1  bestehende und zu erhaltende Bepflanzung

- 9.2  zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten)

### 10. Wasserflächen

- 10.1  Sulzbach


### 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen


entfällt

### 12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

entfällt

### 13. Sonstige Festsetzungen

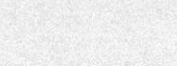
- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen  
Tiefe mind. 5,50 x 3,00 m  
gemessen von der Straßen- bzw. Gehsteig-Begrenzungslinie.


- 13.2  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

- 13.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

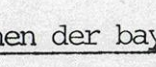
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

### 14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen


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


- 14.2  Grundstücksnummerierung

### 15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

- 15.2  Wohngebäude

- 15.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

- 15.4  Böschung

- 15.5  abgemarkter Weg

- 15.6  Höhenlinien

- 15.7  Flurstücksnummern