

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl - GRZ - gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - darf je Grundstück bei Einzelhaus- und Doppelhausbebauung maximal 0.4 betragen.

- 2.2 Die Geschößflächenzahl - GFZ - gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - darf je Grundstück:
- bei Einzelhausbebauung max. 0,5
  - bei Doppelhausbebauung max. 0,6
- betragen.

- 2.3 Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig.

## 3. Abstandsflächen

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -.

## 4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

### 4.1 Dachgestaltung

- 4.1.1 Zulässige Dachneigung: 35° bis 45°

- 4.1.2 Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Material der Dacheindeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.

- 4.1.3 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten mit Ausnahme bei Parzelle 6, 7, 8. Hier wird die Firstrichtung freigestellt. Das Seitenverhältnis des Hauptgebäudes (Breite / Länge) beträgt 1 : 1,25. Bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Energiedächern ist eine Drehung des Hauptbaukörpers zulässig, sodaß die Dachfläche nach Süden zeigt.

- 4.1.4 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen Geländeoberfläche beträgt talseitig max. 5,00 m. In die Ansichten der Planzeichnungen ist der natürliche Geländeverlauf entlang der Gebäudeaußenwand einzutragen.

- 4.1.5 Ausbildung der Kniestockhöhe max. 1,00 m. Die max. zulässige Kniestockhöhe wird gemessen von OK. Rohdecke bis UK. Sparren an der Außenwand.

4.1.6 Pro Hausseite sind 2 Stück Dachgauben zulässig mit einer maximalen Ansichtsbreite von 1,50 m und einen Mindestabstand untereinander von 1,50 m. Der Abstand gemessen zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen. Negative Gauben sind nicht zulässig.

4.1.7 Doppelhäuser sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachneigung und Dachdeckung einander anzugleichen und entsprechend dem Geländeverlauf gegeneinander versetzt abzustaffeln.

4.1.8 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind bis zu einer Größe von max. 25 % der gesamten Dachfläche oder Fassadenfläche zulässig.

4.1.9 Gestaltung des Geländes:  
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken, nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Natürlicher und geplanter Geländeverlauf sind in den Bauunterlagen darzustellen. Nicht zulässig sind unnötige Geländean-schüttungen oder Abgrabungen. Bei Hanggrundstücken ist eine Auffüllung bzw. Abgrabung von je 1,00 m zulässig, evtl. Stützmauern sind nicht zulässig.

4.1.10 Dachüberstand traufseitig darf max. 1,00 m betragen, am Ortgang max. 1,00 m. Bei einer Balkonausbildung max. 1,50 m.

## 4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,00 m sind und die Baugrenze nicht über 1,25 m überschritten wird.

4.2.2 Wintergärten sind zulässig und sind in der Länge auf 2/3 der Länge des Hauptgebäudes beschränkt, Tragkonstruktion in Holz oder eloxiertem Metall.

4.2.3 Vordächer als Holz- oder Metallkonstruktion mit Ziegel-, Metall- oder Glaseindeckung sind zulässig.

4.2.4 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.

4.2.5 Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

## 5 Stellplätze

5.1 Mindestanzahl der Stellplätze:

- bei Einzelhausbebauung mit 1 Wohneinheit:	2 Stellplätze
- bei Einzelhausbebauung mit 2 Wohneinheit:	3 Stellplätze
- bei Doppelhausbebauung (pro Wohneinheit):	2 Stellplätze

5.2 Die Stellplätze und Garagen sind auf den speziell festgelegten Flächen (Planz. 7.1) zu errichten, ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen. Die Stauräume vor den überdachten Stellplätzen oder Garagen müssen 5,50 m betragen und dürfen nicht eingezäunt werden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.3 Überdachte Stellplätze sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachneigung und Dachdeckung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.  
Ausnahme: Bei aneinander gebauten überdachten Stellplätzen oder Garagen ist die Dachneigung der zweiten gebauten der ersten anzugleichen.
- 5.4 Für freistehende überdachte Stellplätze, die nicht direkt an das Hauptgebäude angebaut werden, ist eine Dachneigung von 20° bis 25° zulässig. Ansonsten gilt Punkt 5.3.
- 5.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
6. Grünordnung
- 6.1 Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen.
- 6.2 Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher und Bäume, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 6.3 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.  
Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 6.4 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird auf einem 2,00 m breiten Grünstreifen auf der Parzelle 3,4,6 entlang der nördlichen Baugebietsgrenze, zur Abgrenzung an die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine lockere Bepflanzung festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen. Dieser Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sind zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
7. Einfriedung
- 7.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1,00 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzlattung, Tragkonstruktion auf Gartenseite) bezogen auf fertiges Straßenniveau auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sind unzulässig. Nur zur Befestigung von Toren und Gartentüren sind gemauerte Pfosten zulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig. Die Sockelhöhe wird auf max. 15 cm über fertiges Straßenniveau begrenzt.
- 7.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Hinterpflanzungen sind zulässig.

## 8. Öffentliche Verkehrsfläche

Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Abrenzungen, wie z. B. zu den privaten Grundstücken, mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen ist.

## 9. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

## 10. Wohneinheiten

Zulässig sind nur Einzelhäuser, bei Parzelle 6 auch Doppelhaus

- bei Einzelhausbebauung 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhausbebauung 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

## Hinweis:

Die baulichen Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern (Rückstauebene = OK. Straße).

Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

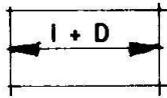
## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  **Allgemeines Wohngebiet**

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosßzahl  
Mittelstrich = Firstrichtung



als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Einzelhausbebauung GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

Doppelhausbebauung GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

Traufhöhe, talseitig TH = 5,00 m

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1  Einzelhausbebauung zulässig, Parzelle 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8

- 3.2  Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung zulässig, Parzelle 6

- 3.3  Baugrenze

## 4. Öffentliche Verkehrsfläche

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 5.1  bestehender öffentlicher Kanal

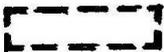
## 6. Grünfläche, Begrünung

- 6.1  private Grünfläche

- 6.2  zu pflanzende, großkronige Bäume

- 6.3  lockere raumbildende Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen.

## 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 7.2  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Bei angrenzenden Garagenzufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen erstellt werden.
- 7.3  Garagen, Zufahrten in Pfeilrichtung  
Mittelstrich = Firstrichtung
- 7.4 GA Garagen, ebenfalls überdachte Stellplätze zulässig
- 7.5 ST Stellplätze
- 7.6  Firstrichtung
- 7.7 SD Satteldach
- 7.8  Abgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
- 7.9  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

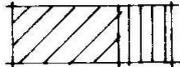
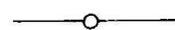
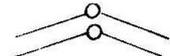
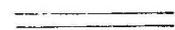
## 8. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 

1	2
3	4
5	6

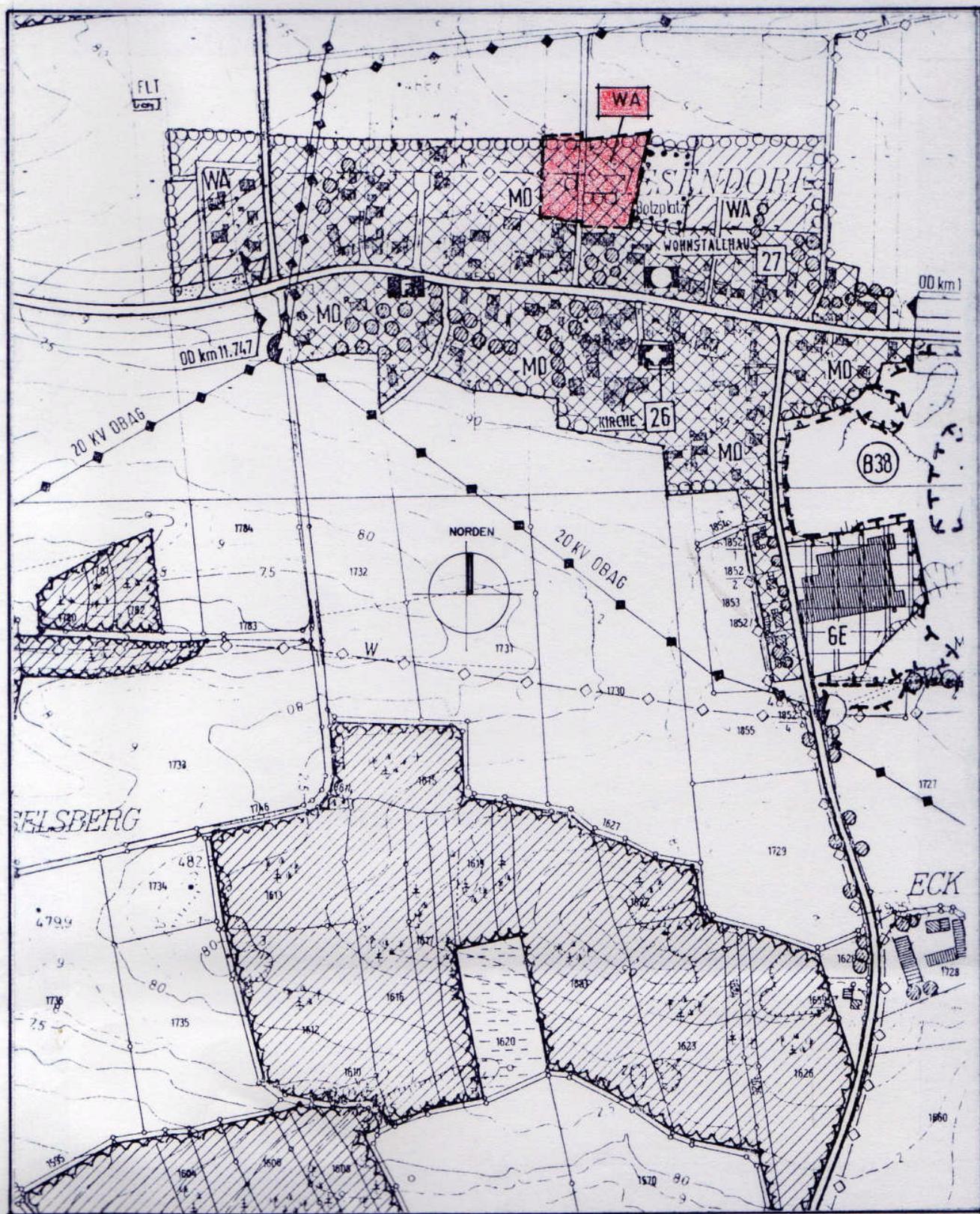
 Nutzungsschablone  
Feld 1 = Baugebiet  
Feld 2 = Zahl der Vollgeschoße  
Feld 3 = Grundflächenzahl  
Feld 4 = Geschößflächenzahl bei Einzelhausbebauung  
(Geschößflächenzahl bei Doppelhausbebauung)  
Feld 5 = Bauweise  
Feld 6 = Satteldach mit Angabe der von / bis Dachneigung
- 8.2  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 8.3  Grundstücksnummerierung / Parzellennummer

## 9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten

- 9.1  Bestehende Wohngebäude mit Nebengebäude
- 9.2  Grenzstein mit Flurstücksgrenze
- 9.3 9999 Flurstücksnummer
- 9.4  abgemarkter Weg
- 9.5  nicht abgemarkter Weg

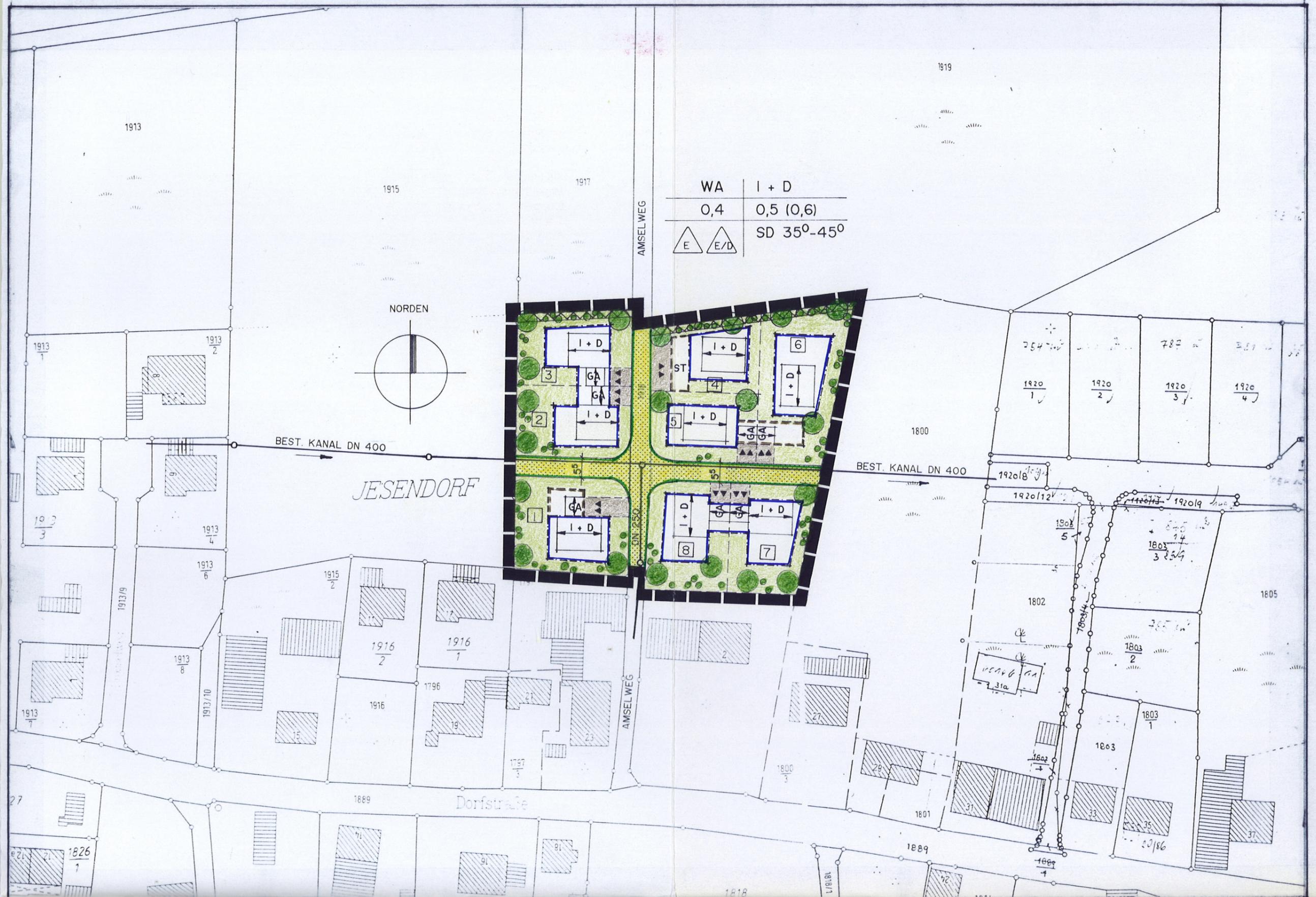
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSZUG)

M 1 : 5000

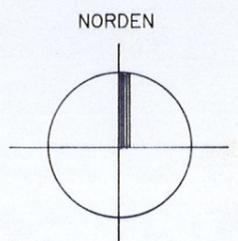


# BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000



WA	I + D
0,4	0,5 (0,6)
 	SD 35°-45°



BEST. KANAL DN 400

JESEENDORF

BEST. KANAL DN 400

AMSEL WEG

Dorfstraße

1913 1 1913 2 1913 3 1913 4 1913 6 1913 8 1913 7 1913 9 1913 10 1915 2 1916 2 1916 1 1916 15 1916 19 1916 21 1916 23 1917 5 1917 1919 1920 1 1920 2 1920 3 1920 4 1920 18 1920 12 1920 19 1920 5 1800 3 1800 27 1800 29 1801 31 1801 33 1802 1803 2 1803 1 1803 35 1805 37 1889 1889 1889 1818 1826 1 1826 2 1889 71 1889 91 1889 91