


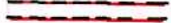






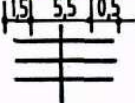

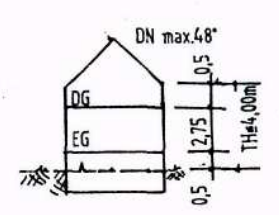


Bebauungsplan Nr. 22 „Feldweg“

I. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie, sonst. Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Garagenzufahrten
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Eigentümerwege
	Stromleitungsbereich für e.on/Netz GmbH
	Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
WA	
Ga	Garagen (Siehe Festsetzung durch Text)
ST	Stellplätze
	Pflanzgebot Eingrünung
II (I+D)	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss. Dachneigung 40 - 48 Grad. (Kniestock max. 0,50, mix. Gaubenlänge = 2/3 der Traufenlänge oder Einzelgauben)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Straßenprofil
	Nutzungsschablone



II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Dachneigung 40-48 Grad. Kniestockhöhe max. 0,50 m. Maximale Traufhöhe 4,00 m über OK festgelegter Straßenhöhe bzw. Gelände. Durchgehende Dachgauben dürfen 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten (z. B. Gebäudelänge 12,00 m, max. Gaubenlänge 8,00 m), Einzelgauben sind zulässig. Die Garagen müssen in der Dachform dem Wohngebäude angepasst werden.

3. Grünordnung (siehe integrierter Grünordnungsplan!)

Der Flächenerwerb, die Bepflanzung und der Unterhalt gehen zu Lasten der betroffenen Grundstückseigentümer (siehe Pflanzplan!). Sonst siehe städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern (§ 11 des BauGB).

4. Eigentümerwege

Die 4,00 m breiten Eigentümerwege (Stichstraßen) dienen als Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken. Die Errichtung, der Unterhalt sowie die Schneeräumpflicht, usw. obliegen den jeweiligen Eigentümern. Die Stichstraßen müssen für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, usw.) stets freigehalten werden. Der Feuerschutz muss gewährleistet sein.

5. Die bestehende öffentl. Wegfläche, Flur-Nr. 936/4, Gemarkung Ungelstetten, wird aufgelassen und den angrenzenden Grundstückseigentümern zugeordnet. Für die bereits im Grundstück verlegten Versorgungsleitungen müssen entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen werden (Storm, Wasser- u. Kanalleitungen).

6. Einfriedungen, Hecken und Mülltonnenplätze sowie Stauräume vor Garagen

Die Einfriedungen an den Straßenseiten dürfen eine max. Höhe von 1,25 m nicht überschreiten, ortübliches Material und Konstruktion sind zu verwenden. Lebende Zäune (standortgerechte Hecken, Sträucher, usw.) dürfen nicht in die öffentliche Fläche ragen. Die Mülltonnenplätze an geeigneten Standplätzen entsprechend eingehaust werden. Die Eigentümer der Hinterliegergrundstücke müssen ihre Mülltonnen zur Entleerung zur öffentlichen Straße bringen. Mülltonnenplätze (Einhausungen) vorne an der Straße sind den Eigentümern der vorderen Grundstücke nicht zuzumuten. Die Stauräume vor Garagen (5,00 m) müssen frei bleiben und dürfen nicht eingefriedet werden. Sie können nicht als Stellplätze angerechnet werden. Die Sicht auf die Garagenausfahrten muss durch die Eigentümer gewährleistet sein.

7. Erdverkabelung und Kanalschlüsse

Strom- und Telekomleitungen sind zu verkabeln und soweit wie möglich in die Gehsteige zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Die erforderlichen Revisionsschächte sind innerhalb der Bauparzellen vom Bauwerber zu erstellen und über eine Stichleitung an den Gemeindekanal anzuschließen. Mit dem Bauantrag sind über die Gemeinde gleichzeitig Entwässerungs- und Freiflächenpläne einzureichen.

7.1. Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die DIN 1998 einzuhalten (Auskunft erteilt das FÜW).

8. Lärmschutz

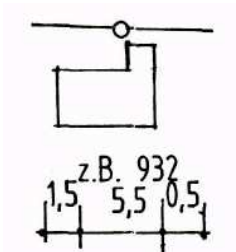
Eine Überprüfung durch die Autobahndirektion Nordbayern hat ergeben, dass ein besonderer Lärmschutz bezüglich der Autobahn nicht erforderlich ist. Für den Lärmschutz innerhalb eines Wohngebäudes hat der Eigentümer, soweit erforderlich, Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

III. Hinweise durch Text

1. Die angegebenen Firstrichtungen sind Empfehlungen.
2. Es wird darauf verwiesen, dass am Feldweg auf der FI-Nr. 935/2 ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt ist. Die durch diese Anlage bedingten Emissionen sind durch die Anlieger zu dulden.
3. Es wird den Grundstückseigentümern dringend empfohlen - soweit wie möglich - entsprechende Umweltschutzmassnahmen zu treffen (z.B. Regenwasserzisterne, Solaranlage, Brennwertheizkessel, usw).

4. Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und der Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zuzuführen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten. Auf eine Bodenversiegelung ist soweit wie möglich zu verzichten.
5. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Gemeindeverordnung verbindlich. Doppelparker nach den Vorschriften der BayBO sind zulässig. Die Stellplätze müssen ungehindert benutzbar sein.

IV Hinweise durch Planzeichen



Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Flurstücknummern

Vermessung der Fahrbahn und Gehsteige