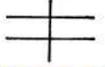
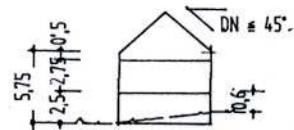


I. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie, sonst. Verkehrsflächen
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BNutzV)
	Bäume nicht standortgebunden Pflanzgebot
	(Grünstreifen)
I+D (II)	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze bei Hanggrundstücken kann das Untergeschoss zu maximal 50% ausgebaut werden. Dachneigung 35 - 45 Grad
TH	Traufhöhe, maximal 5,75
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Nutzungsschablone
	Privatweg



II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Am Schützenhaus“ umfasst Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Zugelassen werden eingeschobige Einzel- und Doppelhäuser. Die Hangseite im Süden (Untergeschoss) kann bis max. 50% der Grundfläche zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die maximale Traufhöhe beträgt 5,75 m.

Die Dachneigungen der Satteldächer sind zwischen 35 und 45 Grad auszuführen. Die Kniestockhöhe beträgt max. 0,50 m.

Bei der Berechnung der Erschließungs- und Herstellungsbeiträge werden die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zugrundegelegt.

Grenzgaragen können mit Satteldächern versehen werden, sofern diese mit den einschlägigen Bauvorschriften zu vereinbaren sind.

3. Straßen - öffentliche Eigentümerweg

Die Erschließungsstraße erhält einen Wendehammer. Die Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße Nr. 2239 (Feucht-Altdorf).

Der Unterhalt des öffentlichen Eigentümerweges mit Wendehammer obliegt den Anliegern. Die Straßenfläche muss jederzeit für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Schneeräumfahrzeug, Müllfahrzeug, etc.) freigehalten werden.

Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung muss deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden.

4. Entsorgung

Die Entsorgung des Baugebietes (~ 6- 10 Bauparzellen) erfolgt über eine Hebeanlage (Pumpwerk und Regenüberlauf) in das gemeindliche Kanalnetz. Grundlage hierfür ist der Entwurf des Ing. Büros Miller. Die Kosten für die Hebeanlage (Ru und PW) und der Kanäle in den Privatwegen tragen die Benutzer anteilmäßig.

5. Erdverkabelung und Kanalanschlüsse

Die Stromversorgung wird durch das Überlandwerk (FÜW) sichergestellt. Die 20 KV Freileitung im westlichen Teil des Baugebietes wird im Zuge dieser Baumassnahme verlegt und verkabelt. Bei der Verlegung der Kabel ist die DIN 1998 zu beachten! Außerdem ist im Privatweg mind. ein 0,80 m breiter Versorgungstreifen vorzusehen.(Die Kosten hierfür tragen die betroffenen Grundstückseigentümer.

Die erforderlichen Revisionschächte sind durch die Bauwerber innerhalb ihrer Grundstücke zu erstellen und über eine Stichleitung an den Gemeindekanal anzuschließen. Mit dem Bauantrag sind über die Gemeinde gleichzeitig Entwässerungs- und Freiflächenpläne einzureichen.

6. Lärmschutz

Für die vorhandene Schießsportanlage liegt ein Lärmschutzgutachten der LGA vor.

Bauwerber werden durch die Gemeindeverwaltung auf die bestehende Schießsportanlage hingewiesen. Der festgestellte Lärmpegel befindet sich im Bereich des zulässigen Maßes und muss in Kauf genommen werden.

7. Einfriedungen (Straßenbegrenzungen)

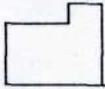
Es sind ortsübliche Zäune max. 1,25 m hoch zu errichten. Standortgerechte Hecken, max. 1,50 m hoch. Gehsteige sind frei von überhängenden Zweigen und Sträuchern zu halten.

Die Sicht auf die Garagenausfahrt muss durch die Eigentümer gewährleistet sein.

8. Eingrünung

(Siehe Begründung von Landschaftsarchitekt Tautorat!) Sonst siehe städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern (§11 des BauGB).

III. Hinweise durch Planzeichen

	Vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude
z.B. $\frac{174}{9}$	Flurstücknummern
$1,5 \text{---} 5,5 \text{---} 0,5$	Vermaßung der Fahrbahn und Gehsteige
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

IV. Hinweise durch Text

1. Es wird den Grundstückseigentümern dringend empfohlen - soweit wie möglich – entsprechende Umweltschutzmassnahmen zu treffen (z.B. Regenwasserzisterne, Solaranlage, Brennwertheizkessel, usw.).
2. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Satzung der Gemeinde Winkelhaid verbindlich. Doppelparker sind im Sinne der Bay. Bauordnung (BauBO) zulässig.