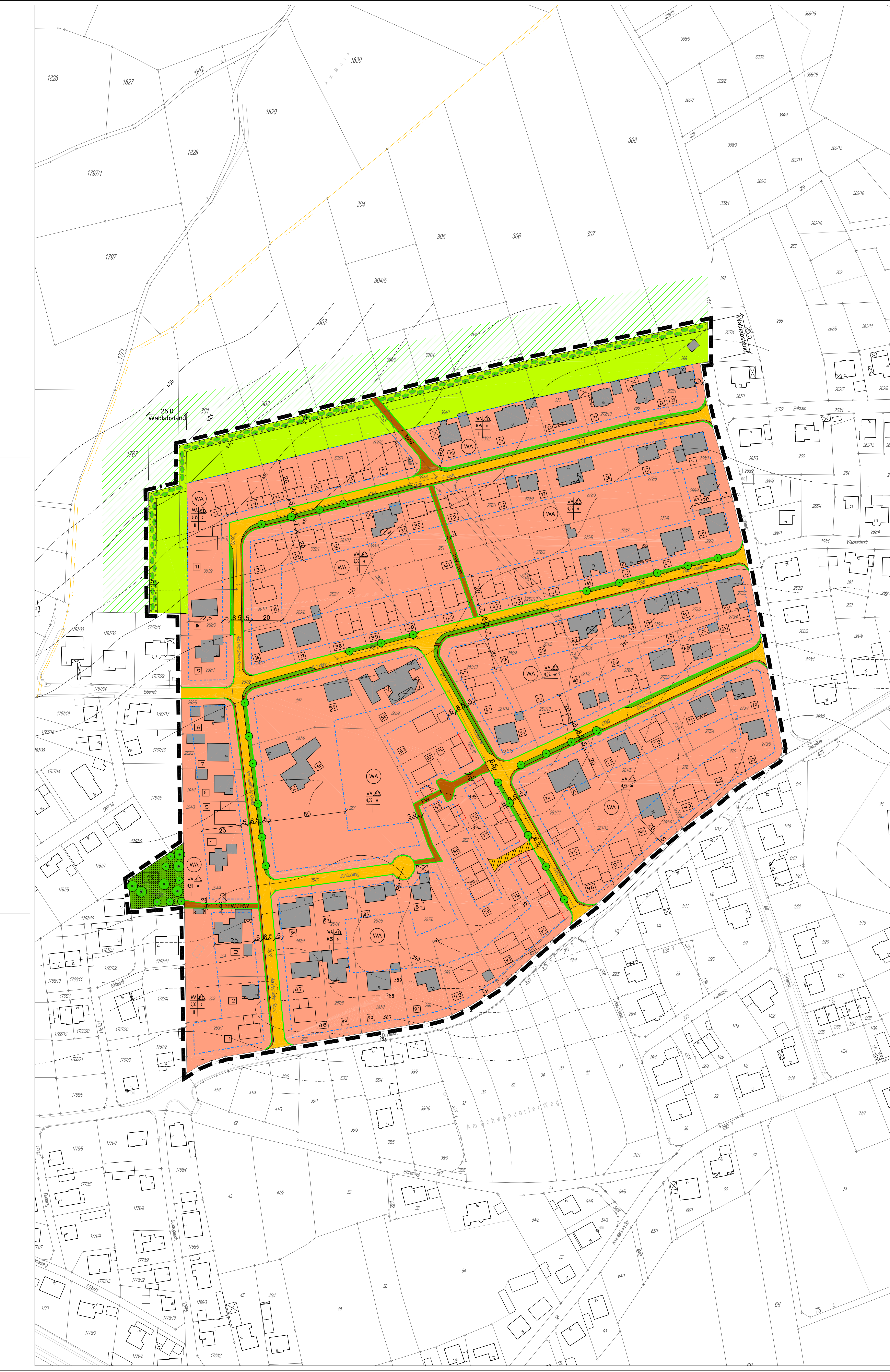




I. Planliche Festsetzungen

I A. Bebauungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§1-11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 nur Ein- und Doppelhäuser zulässig
- 2.3 Baulinie
- 2.4 Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 3.1 Straßenverkehrsflächen
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- 3.3 Eigenenweg, Regelbreite 4,50 m
- 3.4 öffentliche Erschließungsfläche
- 3.4.1 FW Fußweg, Regelbreite 3,00 m
- 3.4.2 FW / RW Fuß- und Radweg, Regelbreite 3,00 m
- 3.4.3 WW Fuß- und Radweg, Regelbreite 4,50 m
4. Sonstige Planzeichen
- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und Garagen
- 4.2 Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- 4.3 Nutzungscharaktere
- 1 = 2 Teil der baulichen Nutzung
- 3 = max. zulässige Grundflächennutzung
- 5 = max. Zahl der Vollgeschosse

I B. Grünordnungsplan

1. Festsetzungen Grünordnung - öffentlicher Bereich

- 1.1 Öffentliche Grünfläche
- 1.2 Öffentliche Grünfläche mit Parkbauten
- 1.3 Baum, erhalten
- 1.4 Baum, pflanzen gemäß Gehölzliste
2. Festsetzungen Grünordnung - privater Bereich
- 2.1 Private Grünfläche
- 2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.3 Sträucher, pflanzen auf privaten Flächen gemäß Gehölzliste

II. Planliche Hinweise

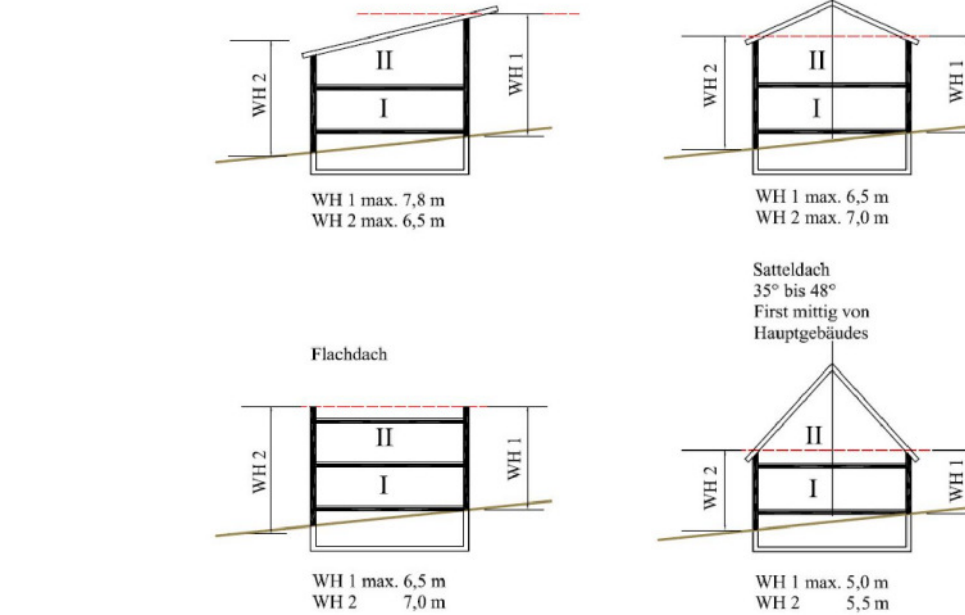
II A. Bebauungsplan

1. Maßstabangaben in Meter
2. Flurstücksnummer
3. Flurstücksgrenze
4. Höhenlinie
5. best. Gebäude
6. vorgesch. Gebäude
7. Fläche gen. Schallschutzgutsachten aus dem Jahr 2002
8. Fläche gen. Schallschutzgutsachten aus dem Jahr 2002
9. Schallschutz
10. Laut schalltechnische Untersuchung wurde die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die akustische Planung bestätigt an allen bestehenden und geplanten Häusern eingehalten.
11. Nach den Festsetzungen an 12 Fassadenseiten einiger Häuser um maximal 2 dB überschritten.
12. Da betroffenen Häuser bzw. Grundstücke mit Überschreitungen bis zu 2 dB werden hier schraffiert dargestellt.

III. Textliche Festsetzungen

III A. Bebauungsplan

- A.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)
- A.1.2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- A.1.3. Bayerische Bauordnung (BayBO)
- A.1.4. Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- A.2. Planungsrechtliche Festsetzungen
- A.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):
- (a) Art - Allgemeines Wohngebiet
- (b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)
- (c) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- (d) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- (e) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- (f) max. Wandhöhen laut nachfolgender Schritte



III. 1

A.2. 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m § 23 BauNVO)

Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zur Verfügung. Garagen (gem. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen zulässig.

A.2. 4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Grundstücke muss für ein Einzelhaus mindestens 600 qm und für ein Doppelhaus (zwei) mindestens 400 qm betragen.

A.2. 5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

A.2. 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- (a) **Anliegerstraße:** Mindestbreite 6,5 m (Ausnahme Schulweg) Die Anordnung der Nutzungserschritte ist gem. Planzeichnung festgesetzt. • Fahrbahn: Regelbreite 4,75 m • Gehweg: Regelbreite 1,5 m • Grün- und Parkstreifen: Regelbreite 2,0 m; wenn an der Straßenbegrenzungslinie angrenzend: 2,25 m Die Anordnung der Versätze ist generell in Anlehnung an RASD6, Ziff.6.2.1.2 vorzunehmen.
- (b) **Fuß- und Radweg:** • Regelbreite 3,0 m • wasserundurchlässige Beläge oder Schotter
- (c) **Stichstraße (öffentlich):** • Regelbreite 4,5 m • Änderung zur öffentlichen Straße mit Erweiterung auf 6,5m • Der Wendehammer ist gem. RASL 06, Bild 55 auszuführen
- (d) **Privatweg:** • Regelbreite 4,5 m • Änderung zur öffentlichen Straße mit Erweiterung auf 6,5m

A.2. 7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung der neuen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

A.2. 8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

- (a) **Gestaltung des Geländes:** Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind im Bereich von +/- 1,0 m gegenüber dem vorhandenen Ursprung Gelände möglich. Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttungen und Abgrabungen ist unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.

A.3. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- (a) **Hauptgebäude:** Dachgebäude: • nur bei einer steileren Dachneigung als 35° zulässig • max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m Zwischengebäude: • müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen • Breite max. 1/3 der Hauslänge • Abstand zur Gebelwand mind. 2,5 m
- (b) **Grenzbebauung:** Bei Doppelhausbauung und bei zusammengebauten Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgeführt werden. Der Nachbarnende hat sich dem Erstplaner anzupassen.
- (c) **Sonnenkollektoren:** Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

A.3. 2. Feuerungsanlagen

Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzuführen. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

A.3. 3. Einfriedung

- Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.

A.3. 4. Straßenschutz

- (a) **Straßenschutz:** • Maschenrandzäune sind unzulässig. • Mauern sind nur mit vertikal durchgängigen Lücken zulässig. Anteil der "Lücken" muss mind. 25 % der Gesamtlänge ausmachen. • Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindest. 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.
- (b) **Rückwärtige Grundstücksgrenzen** • Holz-, Metall- und eingefaserte Drahtzäune, sowie "lebende Zäune" mit einheimischen Laubbäumen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster, Weißdorn sind zugelassen. • Zaunscoel sind nicht zulässig.

A.3. 5. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Diese sind ganzjährig aufzufahren. • 1 WE: 2 Stellplätze • 2 WE: 3 Stellplätze

A.3. 6. Abstandsforderungen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsforderungen gem. Bayerischen Bauordnung sind vorrangig gegenüber den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan.

III. 2

B.1. 7. Artenliste:

(a) Großbäume (Bäume 1. Ordnung: 20 - 40 m Höhe):

Acer platanoides Spitz-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde Betula pendula Hänge-Birke Tilia platyphyllos Sommer-Linde Fraxinus excelsior Esche Ulmus glabra Berg-Ulm

(b) Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung: 12 - 20 m Höhe):

Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogel-Kirsche Carpinus betulus Hainbuche Pyrus communis Hohl-Birne Juglans regia Walnuss Sorbus aucuparia Eberesche Malus sylvestris Holz-Äpfel

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

(c) Sträucher:

Cornus sanguinea Hartweigl Rosa avensis Kirschende Rose Corylus avellana Hasel Rosa canina Hundrose Eumyrtus europaea Pfaffenholz Rosa rubiginosa Weißrose Crataegus baccata Zwerl. Weißdorn Rubus caesius Kratzrose Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn Rubus fruticosus Brombeere Ligustrum vulgare Liguster Rubus idaeus Himbeere Lonicera xylosteum Heckenrösche Salix caprea Salweide Prunus spinosa Schlehe Sambucus nigra Schow. Holunder Rhamnus catharticus Kreuzdorn Viburnum lantana Wolliger Schneeball Ribes ucrispia Wilde Stachelbeere Viburnum opulus Gew. Schneeball

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen. Nicht gepflanzt werden dürfen:

- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujaen und Schieferpressen, buntblaue Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig)

III. 3

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- (a) **Hauptgebäude:** Dachgebäude: • nur bei einer steileren Dachneigung als 35° zulässig • max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m Zwischengebäude: • müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen • Breite max. 1/3 der Hauslänge • Abstand zur Gebelwand mind. 2,5 m
- (b) **Grenzbebauung:** Bei Doppelhausbauung und bei zusammengebauten Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgeführt werden. Der Nachbarnende hat sich dem Erstplaner anzupassen.
- (c) **Sonnenkollektoren:** Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

A.3. 2. Feuerungsanlagen

Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzuführen. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

A.3. 3. Einfriedung

- Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.

A.3. 4. Straßenschutz

- (a) **Straßenschutz:** • Maschenrandzäune sind unzulässig. • Mauern sind nur mit vertikal durchgängigen Lücken zulässig. Anteil der "Lücken" muss mind. 25 % der Gesamtlänge ausmachen. • Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindest. 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.
- (b) **Rückwärtige Grundstücksgrenzen** • Holz-, Metall- und eingefaserte Drahtzäune, sowie "lebende Zäune" mit einheimischen Laubbäumen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster, Weißdorn sind zugelassen. • Zaunscoel sind nicht zulässig.

A.3. 5. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Diese sind ganzjährig aufzufahren. • 1 WE: 2 Stellplätze • 2 WE: 3 Stellplätze

A.3. 6. Abstandsforderungen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsforderungen gem. Bayerischen Bauordnung sind vorrangig gegenüber den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan.

III. 4

B. Grünordnungsplan

B. 1. Festsetzungen

B.1.1. Oberboden:

Der belabte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

B.1.2. Versiegelung:

Die Versiegelung ist als das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nicht bebauete Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Stauraum, Hofflächen) dürfen nur mit Schotterterrassen, wassergebundenen Decken, Rasengrünsteinen, mit Beton- oder Natursteinpflaster mit Rasenfugen oder Fahrsprun mit durchlässigen Zwischenräumen befestigt werden. Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m². Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist beiderseits der Grenze ein mindestens 0,5 m breiter Grün- / Pflanzstreifen zwischen den Zufahrten vorzusehen.

B.1.3. Einfriedungen:

In den Einmündungsbereichen der Baugrundstücke ist nur eine Bepflanzung und Bebauung von max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

B.1.4. Bepflanzung öffentlicher Flächen:

Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplans zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um den Kinderspielfeld und Flächen im Straßenraum. Die öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sind mit Bäumen oder einer der Sicht nicht behindernden Gehölzpflanzung (Höhe max. 0,80 m) zu bepflanzen.

B.1.5. Bepflanzung privater Flächen:

In den Privatgärten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau, mindestens 2. Ordnung gemäß Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Gebäudes zu pflanzen. Die dargestellten privaten Grünflächen (Bereiche an der nördlichen und westlichen Gellungsgrenze, welche an Waldflächen angrenzen) sind mit Sträuchern zu bepflanzen, um einen naturnahen Waldrand auszubilden. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten entsprechend der Artenliste zu verwenden. Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

III. 5

A.5. 6. Brandschutz

Der Brandschutz an Löschwasser wird nach dem Merkblatt Nr. 1.8-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 - ca. 1200 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Oberflächentypen ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter genehmigen zu lassen. Falls der Gasanschluss des Wohngebietes erfolgen sollte, ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfallsdienstes zu übergeben.

B. Grünordnungsplan

B. 1. Private Gartenflächen

B.1. 1. Unterhaltung / Pflege

Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.1. 2. Niederschlagswasser

Unbeschränktes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Baugrundstück versickern. Es wird die Anlage Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung empfohlen.

B. 2. Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

B. 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen auf Teilflächen der Flurumme 504 und 506 der Gemarkung Haselbach. Die beiden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Entwicklungsziele sind dem Ausgleichsbebauungsplan An der Kläranlage Haselbach bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

III. 6

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- (a) **Hauptgebäude:** Dachgebäude: • nur bei einer steileren Dachneigung als 35° zulässig • max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m Zwischengebäude: • müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen • Breite max. 1/3 der Hauslänge • Abstand zur Gebelwand mind. 2,5 m
- (b) **Grenzbebauung:** Bei Doppelhausbauung und bei zusammengebauten Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgeführt werden. Der Nachbarnende hat sich dem Erstplaner anzupassen.
- (c) **Sonnenkollektoren:** Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

A.3. 2. Feuerungsanlagen

Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzuführen. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

A.3. 3. Einfriedung

- Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.

A.3. 4. Straßenschutz

- (a) **Straßenschutz:** • Maschenrandzäune sind unzulässig. • Mauern sind nur mit vertikal durchgängigen Lücken zulässig. Anteil der "Lücken" muss mind. 25 % der Gesamtlänge ausmachen. • Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindest. 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.
- (b) **Rückwärtige Grundstücksgrenzen** • Holz-, Metall- und eingefaserte Drahtzäune, sowie "lebende Zäune" mit einheimischen Laubbäumen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster, Weißdorn sind zugelassen. • Zaunscoel sind nicht zulässig.

A.3. 5. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Diese sind ganzjährig aufzufahren. • 1 WE: 2 Stellplätze • 2 WE: 3 Stellplätze

A.3. 6. Abstandsforderungen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsforderungen gem. Bayerischen Bauordnung sind vorrangig gegenüber den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan.

III. 7

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- (a) **Hauptgebäude:** Dachgebäude: • nur bei einer steileren Dachneigung als 35° zulässig • max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m Zwischengebäude: • müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen • Breite max. 1/3 der Hauslänge • Abstand zur Gebelwand mind. 2,5 m
- (b) **Grenzbebauung:** Bei Doppelhausbauung und bei zusammengebauten Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgeführt werden. Der Nachbarnende hat sich dem Erstplaner anzupassen.
- (c) **Sonnenkollektoren:** Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

A.3. 2. Feuerungsanlagen

Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzuführen. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

A.3. 3. Einfriedung

- Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.

A.3. 4. Straßenschutz

- (a) **Straßenschutz:** • Maschenrandzäune sind unzulässig. • Mauern sind nur mit vertikal durchgängigen Lücken zulässig. Anteil der "Lücken" muss mind. 25 % der Gesamtlänge ausmachen. • Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindest. 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.
- (b) **Rückwärtige Grundstücksgrenzen** • Holz-, Metall- und eingefaserte Drahtzäune, sowie "lebende Zäune" mit einheimischen Laubbäumen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster, Weißdorn sind zugelassen. • Zaunscoel sind nicht zulässig.

A.3. 5. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Diese sind ganzjährig aufzufahren. • 1 WE: 2 Stellplätze • 2 WE: 3 Stellplätze

A.3. 6. Abstandsforderungen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsforderungen gem. Bayerischen Bauordnung sind vorrangig gegenüber den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan.

III. 8

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- (a) **Hauptgebäude:** Dachgebäude: • nur bei einer steileren Dachneigung als 35° zulässig • max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m Zwischengebäude: • müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen • Breite max. 1/3 der Hauslänge • Abstand zur Gebelwand mind. 2,5 m
- (b) **Grenzbebauung:** Bei Doppelhausbauung und bei zusammengebauten Grenzgaragen müssen diese in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgeführt werden. Der Nachbarnende hat sich dem Erstplaner anzupassen.
- (c) **Sonnenkollektoren:** Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

A.3. 2. Feuerungsanlagen

Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Firstes hochzuführen. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

A.3. 3. Einfriedung

- Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.

A.3. 4. Straßenschutz

- (a) **Straßenschutz:** • Maschenrandzäune sind unzulässig. • Mauern sind nur mit vertikal durchgängigen Lücken zulässig. Anteil der "Lücken" muss mind. 25 % der Gesamtlänge ausmachen. • Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindest. 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. • Der Verlauf der Zäune ist überwiegend dem Gelände anzupassen.
- (b) **Rückwärtige Grundstücksgrenzen** • Holz-, Metall- und eingefaserte Drahtzäune, sowie "lebende Zäune" mit einheimischen Laubbäumen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster, Weißdorn sind zugelassen. • Zaunscoel sind nicht zulässig.

A.3. 5. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Diese sind ganzjährig aufzufahren. • 1 WE: 2 Stellplätze • 2 WE: 3 Stellplätze

A.3. 6. Abstandsforderungen nach Art. 6 BayBO

Die Abstandsforderungen gem. Bayerischen Bauordnung sind vorrangig gegenüber den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan.

IV. 3

A.5. 6. Brandschutz

Der Brandschutz an Löschwasser wird nach dem Merkblatt Nr. 1.8-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 - ca. 1200 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Oberflächentypen ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter genehmigen zu lassen. Falls der Gasanschluss des Wohngebietes erfolgen sollte, ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfallsdienstes zu übergeben.

B. Grünordnungsplan

B. 1. Private Gartenflächen

B.1. 1. Unterhaltung / Pflege

Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.1. 2. Niederschlagswasser

Unbeschränktes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Baugrundstück versickern. Es wird die Anlage Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung empfohlen.

B. 2. Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

B. 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen auf Teilflächen der Flurumme 504 und 506 der Gemarkung Haselbach. Die beiden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Entwicklungsziele sind dem Ausgleichsbebauungsplan An der Kläranlage Haselbach bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

IV. 4

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

A.3. 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- (a) **Hauptgebäude:** Dachgebäude: • nur bei einer steileren Dachneigung als 35° zulässig • max. Breite von 1,40 und max. Höhe von 1,10 m Zwischengebäude: •