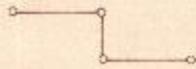


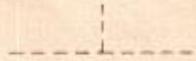


ZEICHENERKLÄRUNG

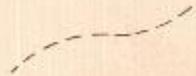
A) HINWEISE



Bestehende Flurstücksgrenzen



Gep plante Flurstücksgrenzen



Hoehenlinien



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude

539

Flurstücksnummer

B) FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Eigentümerweg gem.
§ 53 c BayStrWG



Öffentliche Verkehrsfläche



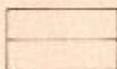
Verkehrsberuhigter Bereich
gem. Zeichen 325/326 StVO



Öffentlicher Fuß- und Radweg



Öffentliche Parkfläche



Mittellinie - zwingende
Hauptfahrrichtung

I

1 Vollgeschoß (Erdgeschoß)
zwingend

E / D

2 Vollgeschosse (Erdgeschoß +
Dachgeschoß), zwingend

Ga

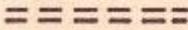
Fläche für erdgeschossige Gara-
gen und damit gemäß Nr. 8 der
"weiteren Festsetzungen" verbun-
dene Nebengebäude



Nicht einzufriedende Garagen-
einfahrten



öffentliche Grünfläche



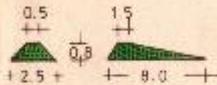
Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21
und Abs. 5 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Lärmschutzwall



Schallschutzzone (siehe Ziff. 15
der "Weiteren Festsetzungen")

Weitere Festsetzungen "Sondergebiet Gartenfläche"

Im Geltungsbereich des Sondergebietes Gartenfläche ist eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung möglich.

Die Errichtung von Garten- bzw. Gerätehäuschen als freistehende, ebenerdige, eingeschossige Einzelhäuser ohne Unterkellerung bis zu einer überbauten Fläche von 15 qm ist zulässig.

Die Errichtung von sanitären Anlagen ist nur bei Anschluß derselben an die gemeindliche Wasser- und Abwasserleitung zulässig.

Die Errichtung von Feuerungsanlagen in den Gartenhäuschen ist unzulässig.

Weitere Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohn- (WA) und Sondergebiet Gartenfläche (SO) festgesetzt.
2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNutzVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
3. Die Sockelhöhe (OK - EG-Fußboden) darf nicht höher als 0,40 m über der Straßenoberkante liegen.
4. Sogenannte Kniestockausbildungen Dachaufbauten (Dacherker) sind nur bei E/D zulässig.
5. Max. Kniestockhöhe: cm = Gradzahl der Dachneigung (z.B. 45° Dachneigung max. 45 cm Kniestock).
6. Max. Gesamtlänge der Dachgauben pro Dachfläche = 1/2 Gebäudelänge max. Einzellänge der Dachgauben = 3 m.
7. Sichtbare, frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortsgang (Giebel) sind unzulässig.
8. Nebenanlagen werden nur zugelassen, wenn sie mit einem bestehenden Gebäude (Wohnhaus oder Garage) verbunden sind, so daß ein einheitlicher Baukörper entsteht.
9. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
10. Bei Garagen mit geneigten Dächern und bei Einbeziehung der Garage in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes können Grenzgaragen eine größere Firsthöhe als 2,75 m aufweisen. Traufhöhe max. 2,75 m. Garagenlänge dabei max. 8,00 m. Festsetzung als Grenzbebauung gem. § 22 Art. 4 BauNutzVO, max. Gesamtnutzfläche gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO.

11. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Firsthöhe, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).

12. Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante gestattet.

13. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Schutzwall ist als Abschirmung zwischen dem Rhein-Main-Donau-Kanal und den anschließenden Bauflächen zu schützen. Die Schüttung darf eine Basisbreite von 2,50 m, eine obere Breite von 0,50 m und eine Höhe von 0,80 m nicht unterschreiten.

14. Bei den Häusern innerhalb einer 35 m-Zone vom östlichen Kanalufer sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) entweder auf der dem Kanal abgewandten Seite anzuordnen oder es sind für diese Räume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

15. Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern an den Seiten zum Kanal und zur freien Landschaft (Ortsrand) sind unzulässig. Diese Einfriedung hat mit nicht grellfarbener Maschendrahtzaun ohne Sockel zu erfolgen. (Ortsrand-Anpflanzung siehe Ziff. 4 der "Weiteren Festsetzungen" im Grünordnungsplan).

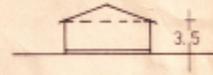
16. Türen und Tore zu den Wegen am Kanal sind nicht gestattet.

17. Je Haus oder Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

18. Es sind folgende Dachformen bei den angegebenen Traufhöhen zulässig.

Bauweise:

I - Satteldach 15° - 25°



E/D - Satteldach 44° - 52°



Ga - Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude)



C) Festsetzungen im Grünordnungsplan



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Weitere Festsetzungen im Grünordnungsplan

1. Die auf öffentlichem Grund, verkehrsberuhigter Zone und Parkbuchten eingetragene "Anpflanzung von Bäumen" sind als Hochstämme zu pflanzen (Ahorn, Eiche, Kastanie und Linde).
2. Auf privatem Grund sollen standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie, Linde und Walnuß. Sträucher: Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Schneebeere.
3. Das Anpflanzen von immergrünen Bäumen und Sträuchern ist nicht erwünscht.
4. Die Ausbildung der Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrand) und zum Kanal hat als lockere Folge von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. (Ortsrand-Einfriedung siehe Ziff. 15 der "Weiteren Festsetzungen").
5. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.