

Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Bebauungsplanes gemäß § 8, Abs. 1, BBauG

(Laut §§ 9 Abs. 1 und 30 BBauG sowie § 1 Abs. 3 bis 5, § 16 Abs. 2 bis 4, §§ 17, 22 und 23 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke", anhand der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes" und DIN 18003)

Als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 1, BBauG Bauentwürfe zugelassen, die von den Festsetzungen nur geringfügig abweichen und einem offensichtlichen öffentlichen Interesse nicht entgegenwirken, wie Überschreiten der Baugrenze bis 1,50 m, Versetzen des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen, muß jedoch gewährleistet sein. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BBauG, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.3.1

**GE**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zugelassen, die den Planungsrichtpegeln für ein Mischgebiet nach DIN 18005 Abs. 5 genügen, und keine Geruchsbelastigung verursachen.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.1

**2,0**

Geschoßflächenzahl

-GFZ-

2.5

**0,8**

Grundflächenzahl

-GRZ-

2.7

**III**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4

**—————**

Baugrenze

Die Abstandsflächen vor den angegebenen Baugrenzen richten sich nach Art 6 BayBO.

### Füllschema der Nutzungsschablone

Bauart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

### 3.6 Baugestaltung

#### Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedung, einschl. des Zaunsockels, gemessen von der fertigen Gehweg- oder Fahrbahndecke, darf 1,00 m, die reine Sockelhöhe 0,30 m nicht überschreiten. Latten bzw. Maschendraht sind auf der Straßenseite an den Pfosten vorbeizuführen und zu hinterpflanzen. Türen und Tore dürfen nicht über öffentliche Flächen aufschlagen.

Bei einseitigen Gehwegen und wenn keine Gehwege vorhanden sind, dürfen am Fahrbahnrand keine festen Einbauten, wie Einfriedungen, Mauersockel o. ä. vorgenommen werden.

Grundmauerchen und Zaunsockel, die bis max. 20 cm Höhe zugelassen sind, müssen mit den Straßengefälle verlaufen und dürfen nicht getrept hergestellt werden.

Zäune und Grundmauerchen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.

Bunte und grellfarbige Werkstoffe und Farbanstriche dürfen bei der Fasadengestaltung, bei Balkonverkleidungen, Einfriedungen, Mauerwerk und Plattenbeläge im Sichtbereich öffentlicher Straßen nicht verwendet werden.

Die Erdkabel für die mittel- und niederspannungstechnische Stromversorgung werden im Abstand von ca. 1,00 m, parallel zu den Grundstücksgrenzen, im Privatgrund verlegt.




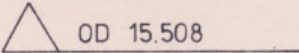
In den Gebäuden sind bauseits Leerrohre für Fernsprechanchlüsse einbauen zu lassen.

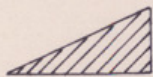
Bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.05.1973 müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Nach § 38 Bundesbaugesetz ist die Betriebssicherheit der Deutschen Bundesbahn zu gewährleisten. So müssen z.B. Bäume in einem der entgeltigen Wuchshöhe entspr. Abstandsbereich von Gleisen, Fahrleitungen und sonstigen Betriebsanlagen bei Umsturz- oder Bruchgefahr kurzfristig beseitigt werden. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen.

Bauanträge sind der Deutschen Bundesbahn rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- 6.1  Straßenverkehrsflächen
-  private Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
-  Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe



Sichtfelder an Straßeneinmündungen:  
Die Flächen von Sichtdreiecken sind von der Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Stapeln und dgl. freizuhalten, soweit die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante überschritten wird.  
Innerhalb der Sichtflächen dürfen auch keine befestigten Hofflächen angelegt werden.

Bei einer Errichtung eines Torës im Einmündungsbereich muß der Abstand eines solchen Torës vom künftigen Fahrbahnrand der B 173 mindestens 25 m betragen.

Bei einer Erschließung des Baugebietes über die nördlich angrenzende ausgebauten Ortsstraße muß der Abstand der Zufahrt vom Fahrbahnrand der B 173 mindestens 30 m betragen.

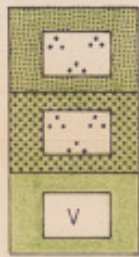
Zu- oder Abfahrten zum geplanten Gewerbegebiet sind so zu planen, daß die Einmündungen mind. 25 m von den Straßensignalen der Blinklichtanlage der Deutschen Bundesbahn entfernt sind. Die Signalsichten müssen freigehalten werden.

Ein Stauraum von 9,00 m ist an den Einfahrten sicherzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf privatem Grund bereitzustellen.

Die Aufenthalts- und Ruhezone im Gewerbegebiet sollte auf die schienenabgewandte Seite des GE sowie Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)



private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

10.1



Wasserfläche, Flutgraben bestehend

15. Sonstige Planzeichen

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)



15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)



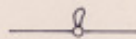
Hinweise:



bestehendes Wohnhaus



bestehendes Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen

1054

Flurnummer

246

Höhenschichtlinien und Höhenangaben in Meter,  
bezogen auf NN.

Der Einbau von Rückstauklappen für den Kanalhausanschluß und gegebenenfalls sperrende Abdichtungen an den Kellerwänden werden empfohlen.