

BEBAUUNGSPLAN HERRENGARTEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN MARKT OBERELSBACH

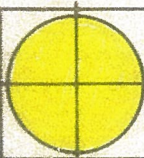
DIESER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN !

	A GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 22.02.96 UND 03.04.96 EINGEARBEITET	CHR.S.	27.08.96
INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN	NAME	DATUM

GRÜNORDNUNGSPLAN

Dipl.-Ing. Klaus NEISSER
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA, BDB
 Ing.-Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
 Hartmannstraße 24, Tel. 0971/63610, Fax: 4012
 97688 BAD KISSINGEN


BEBAUUNGSPLAN


BAUHERR	MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHON - GRABFELD	MASST.	
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN HERRENGARTEN MARKT OBERELSBACH	DATUM	
PLANINH.	BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN	BLATT	
GEZEICHN.	CHR.S. <i>i.A. Clausmann Friedl E. D. v. A.</i>	PROJ.	
			01 E 388/3

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU


DIPL. ING. UNIV. A R C H I T E K T ERICH REIF
 HAUPTSTR. 31 D-97618 UNSLEBEN TEL. 09773-5011/ FAX 5037

SCHAFFUNG FUSSLÄUFIGER WEGEBEZIEHUNGEN IN DIE FREIE LANDSCHAFT

WA	I
0,4 ¹²⁷⁷	0,6
SD	O
DN 38° ± 5°	

WA	I
0,4	0,6
SD	d
DN 38° ± 5°	

GEBIETSDURCHGRÜNUNG DURCH UNTERSCHIEDLICHE ANORDNUNG DES GRÜNS IM STRASSENRAUM

WA	I
0,4	0,6
SD	O
DN 38° ± 5°	


ERHALT VORHANDENER FLURWEGE

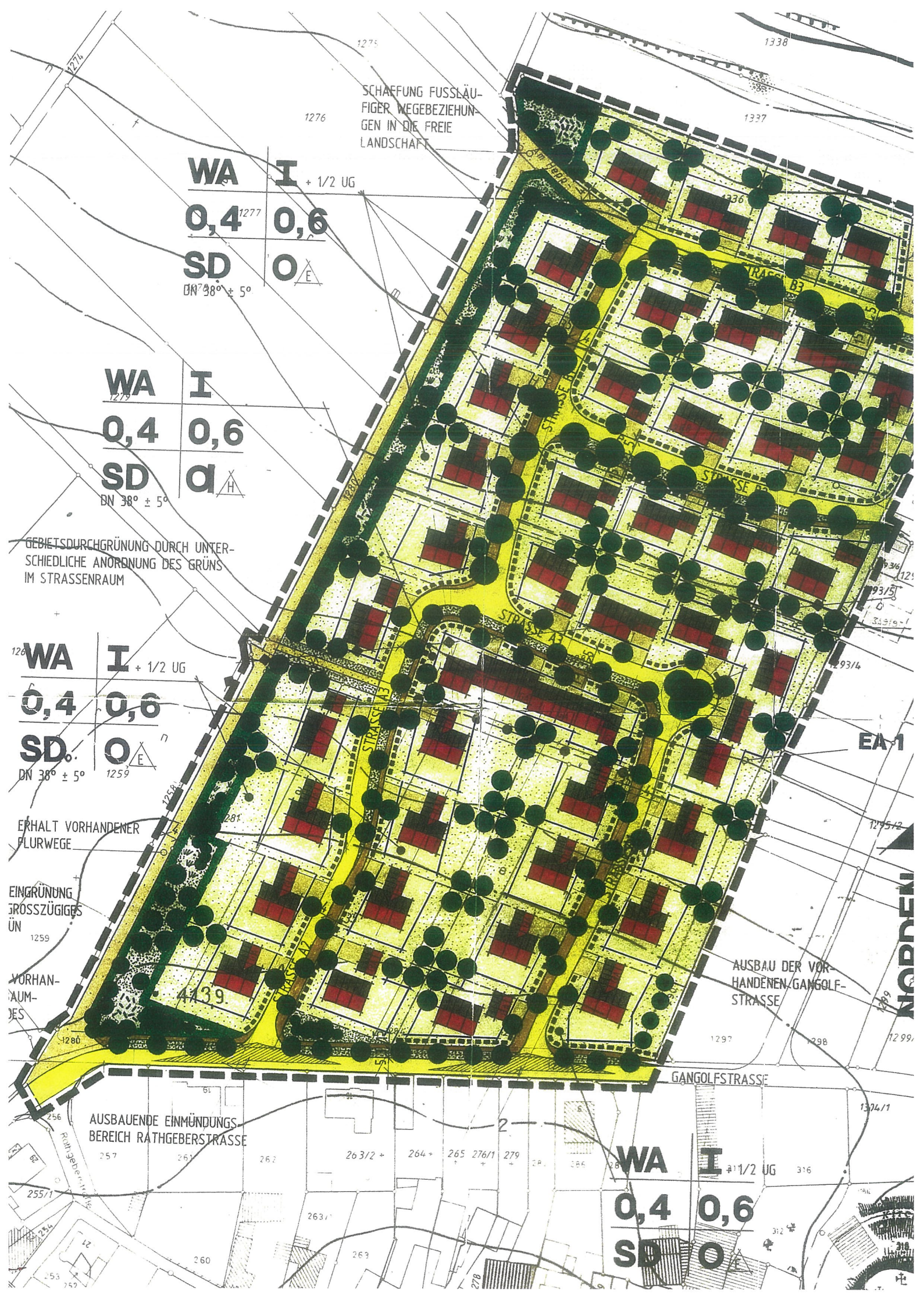
EINGRÜNUNG GROSSZÜGIGES ÜN

VORHANDENES

AUSBAU DER VORHANDENEN GANGOLFSTRASSE

AUSBAUENDE EINMÜNDUNGSBEREICH RÄTHGEBERSTRASSE

WA	I
0,4	0,6
SD	O
	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

- A ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- B ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- C GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- D GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- E DACHFORM, DACHNEIGUNG
- F BAUWEISE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 DER BAUNVO, JEDOCH MIT DEN IN DEN FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GETROFFENEN EINSCHRÄNKUNGEN
- 1.2 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN NACH § 9(1) NR.6 BAUGB AUF 3 WOHNUNGEN/ EINZELHAUS

3 WO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I
0,4
0,6

- 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ NACH § 19 DER BAUNVO
- 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ NACH § 20 DER BAUNVO

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O


- 3.1 OFFENE BAUWEISE NACH § 22(1) UND (2) DER BAUNVO
- 3.1.1 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

d


- 3.2 ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22(4) DER BAUNVO
- 3.2.1 NUR HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER) ZULÄSSIG

SD_{/WD}

- 3.3 DACHFORM: SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER (KRÜPPELWALM)
DACHNEIGUNG: $38^\circ \pm 5^\circ$
DACHFARBE: ROTBRAUN BIS ZIEGELROT



- 3.4 BAUGRENZE



- 3.5 BAUKÖRPERSTELLUNG INNERHALB ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN MIT ZWINGEND VORGEGEBENER HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE

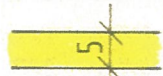


- 3.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT VORGEGEBENER FIRSTRICHTUNG
DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE.

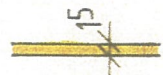


- 3.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT VORGEGEBENER FIRSTRICHTUNG.
DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE.
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND AUF DEN IM BEBAUUNGSPLAN VOR-
GESEHENEN FLÄCHEN ZU ERRICHTEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARAGEN
AUCH AN ANDERER STELLE INNERHALB DER BAUGRENZEN ERRICHTET
WERDEN, WENN DADURCH BELANGE DES VERKEHRS NICHT BEEINTRÄCH-
TIGT WERDEN. DIE BAULICHE VERBINDUNG GARAGENGEBÄUDE/HAUPTGE-
BÄUDE IST ZULÄSSIG. EBENFALLS ZULÄSSIG IST DIE ANORDNUNG DER
GARAGEN INNERHALB DER HAUPTGEBÄUDE. KELLERGARAGEN SIND NUR
DANN STATTHAFT, WENN DER ZUFAHRTSWEG KEIN GRÖßERES GEFÄL-
LE ALS 7% ERHÄLT. WELLBLECHGARAGEN SIND UNZULÄSSIG.

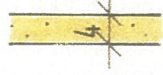
4. VERKEHRSFLÄCHEN



- 4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FAHRVERKEHR MIT MASSANGABE



- 4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER MIT MASSANGABE



- 4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE FAHRWEGE MIT MASSANGABE



- 4.4 FUSSWEGE/WANDERWEGE MIT MASSANGABE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



- 5.1 TRAFOSTATION MIT ZIEGELGEDECKTEM SATTELDACH
DACHNEIGUNG: CA. 30°

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

KENNZEICHNUNG DER LEITUNGEN

- | | | | |
|---|--------------|---|--------|
| E | ELEKTRIZITÄT | G | GAS |
| A | ABWASSER | W | WASSER |



- 6.1 BESTEHENDE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG, OBERIRDISCH, DIE AUFGE-
LASSEN WERDEN SOLL

SOLANGE FREILEITUNG NOCH BESTEHT, IST DIESE GEM. DEN VDE-VORSCHRIFTEN ZU BEACHTEN!



- 6.2 GEPLANTE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG, UNTERIRDISCH

7. GRÜNFLÄCHEN



- 7.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, DIE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU
UNTERHALTEN SIND



- 7.2 PRIVATE ZUFAHRT- UND STELLPLATZFLÄCHEN



- 7.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

8. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER
LANDSCHAFT

8.1 ERHALTUNGSGEBOTE



8.1.1 VORHANDENE GEHÖLZSTRUKTUREN, DIE WEITESTGEHEND ERHALTEN
WERDEN. BEEINTRÄCHTIGTE GEHÖLZE ODER GEHÖLZVERLUST WIRD
ERSETZT GEM. ZIFFER 2 UND 3 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES GRÜNORDNUNGSPLANES

8.2 PFLANZBINDUNGEN



8.2.1 PFLANZBINDUNG FÜR GROSSKRONIGE LAUBBÄUME 1.ORDNUNG MIT
STANDORT- UND STÜCKZAHLVORGABE



8.2.2 PFLANZBINDUNG FÜR KLEINKRONIGE LAUBBÄUME 2.ORDNUNG ODER
OBSTHOCHSTÄMME MIT STANDORT- UND STÜCKZAHLVORGABE



8.2.3 PFLANZBINDUNG FÜR KLEINKRONIGE LAUBBÄUME 2.ORDNUNG ODER
OBSTHOCHSTÄMME NACH FREIER STANDORTWAHL, JEDOCH MIT
STÜCKZAHLVORGABE



8.2.4 PFLANZBINDUNG FÜR STANDORTGERECHTE BAUM- UND STRAUCH-
HECKEN ZUR RANDLICHEN BAUGEBIETSEINGRÜNUNG MIT STANDORT-
UND STÜCKZAHLVORGABE, MIND. 3- REIHIG (5% BAUM-/95%
STRAUCHANTEIL, LT. ZIFFER 4.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES GRÜNORDNUNGSPLANES)

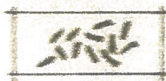


8.2.5 PRIVATES VORGARTENGRÜN (HALBÖFFENTLICH) MIT PFLANZBINDUNG
FÜR HEIMISCHE STRAUCHGRUPPEN OHNE STANDORT-, JEDOCH MIT
STÜCKZAHLVORGABE LT. ZIFFER 4.3 DER TEXTLICHEN FESTSETZUN-
GEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

8.3 MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT



8.3.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



8.3.2 SUKZESSIONSFLÄCHEN MIT TOTHOLZ UND LESESTEINHAUFEN



8.3.3 WIESENFLÄCHEN MIT EXTENSIVEN PFLEGEMASSNAHMEN ZUR FÖRDE-
RUNG DER ARTEN- UND BIOTOPVIELFALT

9. SONSTIGE PLANZEICHEN








9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



9.2 ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT EA



HAUPT-
NG.
IN VOR-
IARAGEN
HTET
TRÄCH-
UPTGE-
G DER
D NUR
GEFÄL-


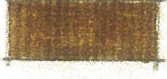


7. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  9.2 ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT EA
-  9.3 SICHTDREIECKE, DIE AB 0,8 M HÖHE ÜBER OK FAHRBAHN VON JEGLICHER BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN SIND
-  9.4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG BZW. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASSES DER NUTZUNG
-  9.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (MULDEN ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG)

GABE
ABE

HINWEISE

-  1. VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  2. MÖGLICHE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- Z.B. 1234

 3. VORHANDENE FLURNUMMERN
-  4. BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
-  5. BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
-  6. HÖHENLINIEN

GE-
TEN:
U

- 1 -

**Bebauungsplan Herrngarten
für den Markt Oberelsbach - Landkreis Rhön-Grabfeld
Ortsteil Oberelsbach**

I. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5)

aus § 4 (3): Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr.6 BauGB auf 3 Wohnungen/ Einzelhaus aufgrund der Hanglage, Berücksichtigung der Gebäudeproportionen im angrenzenden dörflichen Bereich und der vorhandenen baulichen Situation im angrenzenden WA-Gebiet Am Heppberg

2.0 Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Höhenfestsetzungen

- 2.1.1 Traufhöhe bergseits max. 3,80 m über höchstem natürlichem Geländepunkt, talseits max. 6,00 m über höchstem Geländepunkt (natürl. Gelände)
Kniestockhöhe max. 0,5 m von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an Außenwand
Sockelhöhe max. 0,50 m

3.0 Bauweise:

- 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
3.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

4.0 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen:

- 4.1 Garagen- und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gestaltung, Dachform, Dachneigung und -farbe sind dem Hauptgebäude anzupassen. (sh. auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.6)
- 4.2 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebengebäuden sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen offenfugig, nicht versiegelt, herzustellen. (z.B. offenfugiges, wasserdurchlässiges Pflaster oder Schotterflächen) Nicht zugelassen sind Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen. Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind auch in den von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen sind zulässig gem. § 14 (1) u. (2) BauNVO

- 2 -

- 2 -

5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude im WA-Gebiet

- 5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel - rotbraun bis ziegelrot
- 5.1.2 Dachneigung: $38^\circ \pm 5^\circ$
- 5.1.3 Außenwandbehandlung: Für Außenwände sind Putze, Beton, Mauerwerk u. Holz zulässig.
Als Anstriche sind nur gedeckte sogen. Erdfarbtöne zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 30% der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seittl. Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einzuhalten.
Gaubeneindeckung wie Hauptdach
- 5.1.5 Dacheinschnitte: dürfen nicht länger sein als max. 1/4 der Dachlänge
- 5.1.6 Dacheinschnitte u. Dachgauben: in Kombination sind an ein und demselben Gebäude unzulässig
- 5.1.7 Zwerchhäuser: müssen sich gegenüber dem Hauptgebäude deutlich unterordnen
- 5.1.8 Balkone u. sonst. Geländer: Balustraden u. massive mit geschnitzten Reliefs oder freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind unzulässig.
- 5.2 Nebengebäude und Garagen im WA Gebiet: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung.
Doppelgaragen auf angrenzenden Grundstücken sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen!

- 3 -

- 3 -

6.0 Außenanlagen

- 6.1 Einfriedungen sind in Form von senkrechten Holzstaketenzäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich. Jägerzäune o.ä. sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in dem vom öffentl. Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentl. Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Zaunanlagen sind mind. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Freizuhaltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über OK Straße.
- 6.2 Stützmauern Notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton, in Natursteinmauerwerk oder mit Kantholzpalisaden auszuführen. Stützmauern ab 1,5 m sind baugenehmigungspflichtig, soweit sie nicht Gegenstand eines Freistellungsverfahrens im Sinne des Art. 70 BayBO sind. Niedrigere Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen.
- 6.3 Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können.
- 6.4 Einschnitts- u. Dammböschungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf Anliegergrundstücken zu dulden. Beim Straßenbau können von der Gemeinde bis ca. 3m Breite von der Straßenkante Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verteuerung durch Stützmauern zu vermeiden.
- 6.5 Geländegestaltung: Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind daher unzulässig. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen. Ebenfalls unzulässig sind steile und hohe Aufdämmungen über gewachsenem Niveau.
- 6.6 Gärtnerische Gestaltung: Die nicht bebauten Flächen sind - außer Zufahrten und Hofflächen - gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

7.0 Grünflächen:

- 7.1 Der natürliche Geländeverlauf sollte weitestgehend erhalten bleiben.
- 7.2 Aufgrund der Hängigkeit ist Straßenbegrünung vorzusehen, um eine gute Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.
- 7.3 Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu sichern. Bei Beseitigung ist entspr. Ersatz zu schaffen.
- 7.4 Der Übergangsbereich zur freien Landschaft am westlichen Geltungsbereichsrand ist durch Großgrün zu gestalten.

- 4 -

- 4 -

- 7.5 Die im Bebauungsplan angegebenen straßenraum- bzw. hofraumbildenden Bäume mit Pflanzgebot sind zwingend in Form von standortheimischen großkronigen Laubgehölzarten auch großkronigen, hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen.
(Baum 1.Ordnung: HS, 3 x verpfl. Stammumfang 14 - 16 cm
Baum 2.Ordnung: Solitär, 3 x verpfl. m.B., Höhe 2 - 2,5 m
Sträucher: Strauch, 2 x verpfl., Höhe 1 - 1,5 m)
- 7.6 Die Grundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen. Pflanzung von fremdländischen bzw. nicht standortheimischen Nadelgehölzen ist dabei grundsätzlich ausgeschlossen.
- 8.0 Abstandsflächen:
- 8.1 Für die Abstandsflächen gelten die Art. 6 und 7 der BayBO.
- 8.2 Im Bereich der Freileitung sind vor deren Abbau im Falle einer Bebauung die VDE-Vorschriften zwingend einzuhalten.
- 9.0 Anschlüsse:
- 9.1 Die Hausanschlüsse sind nach DIN an die öffentlichen Leitungen anzuschließen (Einbau von Rückschlagklappen gegen mögliches Kanalarückstauwasser).
- 9.2 Fremdwassereinleitung (z.B. Hausdrainage) in den Abwasserkanal ist nicht gestattet. Es wird empfohlen, abfließendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln (z.B. für Gartenbewässerung).
- 9.3 Aufgrund der Hanglage ist die vorhandene Entwässerungsebene vor Gebäudeplanung vom Planenden zu prüfen, um eine einwandfreie Entwässerung zu gewährleisten.
- 9.4 Bei Schichten und Sickerwasser ist der Keller gegebenenfalls als Wanne auszubilden.
- 10.0 Verkehrsflächen:
- 10.1 Zufahrtswege müssen für Fahrzeuge mit 10 m Länge, 2,5 m Breite, 10 t Achslast ausgelegt werden.
- 10.2 Die Erschließung des Baugebietes ist in 2 Etappen geplant (1.Etappe: Straße A, 2.Etappe: Straße B)

- 5 -

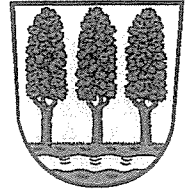
- 5 -

11.0 Sonstiges:

- 11.1 Niederschlagswasser von Straßen und Wegen sollte unter Verzicht auf Entwässerungsgräben breitflächig über Fahrbahnränder abfließen können (sh. dazu Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt).
- 11.2 Evtl. auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg (Bodendenkmale), zu melden.
- 11.3 Durch Straßenbaumaßnahmen eventuell notwendige Böschungen oder Stützmauern sind den Plänen des zu beauftragenden Tiefbauingenieurs zu entnehmen.
- 11.4 In allen Straßen sind geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.
- 11.5 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. 2,5 m entfernt von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

- 6 -

Markt Oberelsbach
Marktplatz 3
97656 Oberelsbach



1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Herrengarten

Oberelsbach

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Herrengarten“, Oberelsbach

I. Festsetzungen durch Text

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenfestsetzungen

Nr. 2.1.1 erhält nachstehende Fassung:

2.1.1 Traufhöhe bergseits max. 4,00 m über höchsten Geländepunkt, Traufhöhe talseits max. 6,20 m über natürlichem Gelände, Kniestock max. 1,00 m von OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen an der Außenwand

2.2 Geschossigkeit

Nr. 2.2.1 erhält nachstehende Fassung

2.2.1 Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um ½ UG und 1 DG ist aufgrund der Hanglage möglich.

4.0 Nebenanlagen

Nr. 4.1 erhält nachstehende Fassung:

4.1 Garagen und Nebengebäude sind auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergebäude sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Wellblechgaragen sind unzulässig. (siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.6)

5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude im WA-Gebiet

Nr. 5.1.1 und 5.1.2 erhalten nachstehende Fassung:

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

5.1.2 Dachneigung: 20° bis 45°

Nr. 5.1.3 erhält nachstehende Fassung:

5.1.3. Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

Nr. 5.1.4 erhält nachstehende Fassung:

5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht insgesamt 30 % der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einhalten.

Nr. 5.2 erhält nachstehende Fassung:

5.2 Nebengebäude und Garagen: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung. Außer Satteldächer sind auch Pultdächer zulässig. Doppelgaragen auf angrenzenden Grundstücken sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen!

6.0 Außenanlagen:

Nr. 6.1 erhält nachstehende Fassung:

6.1 Einfriedungen sind in Form von Zäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich. Maschendrahtzäune sind nur in den Bereichen möglich, die nicht an den Straßenraum angrenzen. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Einfriedungen sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Frei zu haltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über der Straßenoberkante.

8.0 Abstandsflächen

Nr. 8.1 erhält nachstehende Fassung:

8.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

II. Planzeichenerklärung

Punkt 3.3 erhält nachstehende Fassung:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach – ziegelgedeckt
Dachneigung: 20° - 45°
Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

Punkt 3.6 erhält nachstehende Fassung:

Garagen und Nebengebäude sind auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergebäude sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Wellblechgaragen sind unzulässig.

III. Anmerkung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herrengarten“ mit integriertem Grünordnungsplan, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

Für die bereits vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende genehmigte und von den Festsetzungen der 1. Änderung abweichende Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.