



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:

DIESER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT GEMÄSS § 9 BauGB IN VERBINDUNG MIT DER PLANZEICHENVERORDNUNG FOLGENDE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN IN ZEICHNUNG, FARBE UND SCHRIFT:

1. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAME

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 197 HÖHENLINIE
- VORH. WOHNBÄUDE
- 15 (0m) 15 m ABSTANDSLINIE ZU ANGRENDENDEN IMMISSIONSORTEN GEM. BAUGRENZEN
- HOCHWASSERGRENZE HQ extrem
- FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET / HOCHWASSERGRENZE HQ 100
- 2345 FLURNUMMERN
- OFFENER GRABEN DER FLURBEREINIGUNG
- VORH. NICHTWOHN- ODER NEBENBÄUDE
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET / HOCHWASSERGRENZE HQ 100

1. WEITERE HINWEISE:

REGENWASSERABLEITUNG

DAS AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE REGENWASSER SOLL ÜBER EIN GETRENNTES LEITUNGSNETZ IN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN GELIEGENEN WASSER-SAMMELSCHÄCHTE (ZISTERNE) GELEITET WERDEN. DAS FASSUNGSVERMÖGEN SOLL MIN. 50 LITER PRO qm ÜBERDÄCHTER GRÜNFLÄCHE BETRAGEN. DIE ANLAGEN SIND DURCH EINEN ÜBERLAUF AN DAS ÖRTLICHE ENTWÄSSERUNGS-SYSTEM ANZUSCHLIESSEN. DIE ENTNAHME VON BRAUCHWASSER ZUR GARTEN-BEWÄSSERUNG UND ZUR TOILETTENSPIÜLLUNG IST ZULÄSSIG (§ 5 ABS. 2 SATZ 2 DER SATZUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNGSANLEGE).

BODENDENMÄLER

"WER BODENDENMÄLER AUFFINDET, IST VERPFLICHTET DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DANKESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZEIGEN; AUF ART. 8 ABS. 1 UND 2 DENKMAL-SCHUTZGESETZ WIRD HINGEWIESEN"

LEITUNGSSTRASSE FÜW

FÜR DIE LEITUNGSSTRASSE DER FÜW BESTEHT EINE BEWUCHS-BESCHRÄNKUNG, DIE DÜMS 99 SIND BEIM PFLANZEN VON BÄUMEN EINZUHALTEN. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, INSBESONDERE AUFFÜLLUNGEN, DÜRFEN NUR MIT ZUSTIMMUNG DES FÜW ERFOLGEN.

FÜR DAS VORHANDENE 0,4-KV-KABEL DER N-ERGIE IM BEREICH DER FLUR. NR. 1548/10 BESTEHT EIN ENGTRAGENES RECHT. DIES IST BEI DEN PLANUNGEN FÜR KANAL, BAUMPFLANZUNGEN USW. ZU BERÜCKSICHTIGEN.

ZWISCHEN GEPLANTEN BAUMSTÄNDORTEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN IST NACH DEM DVWG REGELWERK, ARBEITSBLATT GW 125 BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN EIN ABSTAND VON 2,50 m EINZUHALTEN.

2. FESTSETZUNGEN: (§ 9 (1) BauGB U. Bau NVO)

- GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (5) BauGB)
- ABGRENZUNG DES WÄNDERBEREICHES
- (WA) ALLEMEINERES WÖHNGEBIET (§ 4 Bau NVO)
- (MD) DORFGEBIET (§ 5 Bau NVO)
- (GE) GEWERBEGBEIT (§ 8 Bau NVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHEN ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN ZAHL (GFZ)
WA UND MD	E E+KG / E-1 / E+DG	0,4 0,4	0,5 0,8
GE	TRAUFHÖHE BIS 7,00 M SATTELDACH 30°-38°	0,8	1,6

BAUWEISE, BAUGRENZEN:

- (E, DG, KG, T = JEWEILS EIN VOLLGESCHOSS)
- E ZULÄSSIG: ERDGESCHOSS MIT SATTEL- ODER WALMDACH, 38-45°, TRAUHÖHE BIS 3,20 m, IM HANGELÄNDE AN DER BERGSEITE GEMESSEN. DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.
- E+DG ZULÄSSIG: ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS, DACHNEIGUNG 38-52°, IM HANGELÄNDE BERGSEITIG TRAUHÖHE BIS 3,20 m, TALSEITIG BIS 6,00 m.
- E+KG ZULÄSSIG: HANGSEITIG ERDGESCHOSS, TRAUHÖHE BIS 3,20 m, TAL-SEITIG KELLER- UND ERDGESCHOSS, TRAUHÖHE BIS 6,00 m, SATTEL- ODER WALMDACH, 38-45°, DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.
- E-1 ZULÄSSIG: ERD- U. OBERGESCHOSS MIT SATTELDACH 30-38°, TRAUHÖHE BIS 6,00 m IM HANGELÄNDE, AN DER TALSEITE GEMESSEN. DACH KEIN VOLLGESCHOSS, AUSBAU MÖGLICH.

FÜR DAS BAUGEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

- EINZEICHNETE HAUPT-FIRSTRICHTUNG IST VERBINDLICH
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- BAUGRENZE
- GEPLANTER ABRUCH VON GEBÄUDEN
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SCHULE
- NATURDENKMAL
- UMFORMSTATION
- KIRCHLICHE ZWECHE FRIEDHOF

- () FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN
- () FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- () STRASSENVERKEHRS-FLÄCHEN
- () STRASSENBEZUGSLINIE, BEZUGSLINIE SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- () VORH. WOHNBÄUDE
- () VORH. NICHTWOHN- ODER NEBENBÄUDE
- () 15 (0m) 15 m ABSTANDSLINIE ZU ANGRENDENDEN IMMISSIONSORTEN GEM. BAUGRENZEN
- () HOCHWASSERGRENZE HQ extrem
- () FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET / HOCHWASSERGRENZE HQ 100
- () FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- () ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- () FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, KINDERGARTEN
- () FERNWASSERLEITUNG, SCHUTZZONE VON 3,00 m IST VON BAUTEN ALLER ART FREIZUHALTEN
- () VON BEBAUUNG, BEWUCHS U. ABLAGERUNG AB 0,80 m ÜBER STRASSE FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK (ART 26 Bay StrWG)
- () LEITUNG DES FÜW, SCHUTZZONE VON 8,00 m IST VON BAUTEN ALLER ART FREIZUHALTEN
- () G / ST GARAGE / STELLPLATZ
- () KG KELLERGARAGE
- () FEUERWEHR



3. WEITERE FESTSETZUNGEN:

- 3.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE IM BEREICH SÜD. WEINGARTENSTRASSE IST ES ZULÄSSIG, DIE GARAGEN AUSSERHALB DER BAUGRENZE MIT MIN. 30 cm ABSTAND (PFLANZFLÄCHE ZWINGEN) ZUR GEHWEGEGRENZE ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUFUHRT VON DER SEITE ERFOLGEN MUSS. ES SIND NUR GARAGEN MIT FLACH-DACH ZULÄSSIG.
- 3.2 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE IM ÜBRIGEN GELTUNGSBEREICH IST ES ZULÄSSIG, DIE GARAGEN AUSSERHALB DER BAUGRENZE MIT MIN. 1,00 m ABSTAND (PFLANZFLÄCHE ZWINGEN) ZUR GEHWEGEGRENZE ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE ZUFUHRT VON DER SEITE ERFOLGEN MUSS.
- 3.3 BEI GARAGEN MIT DIREKTER ZUFUHRT VOM GEHWEG IST EIN STAUWAUM VON 5,00 m EINZUHALTEN.
- 3.4 DACHGAUBEN SIND NUR AB 40° DACHNEIGUNG ZULÄSSIG. DIE HÖHE DES DACHWERKLAGERS IST MAX. 35 cm. DACHNEIGUNG NUR ROTTE TON- ODER BETONZIEGEL.
- 3.5 EINFRIEDRUNGEN AN DER STRASSESEITE SIND ZULÄSSIG IN EINER HÖHE VON MAX. 1,30 m ÜBER OK GEHEITIG. TOREINFASSUNGEN MIT PEILERN AUS NATURSTEINMAUERWERK, ZÄUNE ALS METALLZÄUN ODER HOLZZÄUN MIT LEBENDEN HECKEN.
- 3.6 ZAINSOCKEL AUS BETON- ODER NATURSTEIN, VON DIESER AUSFÜHRUNG KANN ALS AUSNAHME ABGEWICHEN WERDEN, WENN DIE GELÄNDE-VERHÄLTNISSE STÜTZMAUERN ERFORDERN.
- 3.7 MASSIVE EINFRIEDRUNGEN SIND AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT ZULÄSSIG.
- 3.8 GLÄNZENDE UND REFLEKTIERENDE BAUSTOFFE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 3.9 ZUM WIRTSCHAFTSWEG IST EINE MINDESTENS 4,00 m BREITER PFLANZ-STREIFEN ANZULEGEN (IM BEREICH DER FL.NR. 1112, 1113, 1114)
- 3.10 DIE AUSSERHALB DER BAUGRENZEN LIEGENDEN, GESETZLICH GESCHÜTZTEN HECKEN IM BEREICH DER FL.NR. 1112, 1113, 1114, SIND ZU ERHALTEN.
- 3.11 ÜBERDACHUNGEN VON STAUÄRÄUMEN VOR GARAGEN SIND ZULÄSSIG:
 - a) ÜBERDACHUNG MIT EINEM SATTELDACH, DAS SICH VON DER DACHNEIGUNG AN DER BESTEHENDEN BEBAUUNG ORIENTIERT
 - b) MIT EINEM FLACHDACH MIT DACHBEGRÜNUNG VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM (GEHWEG BZW. STRASSE) IST EIN GRENZABSTAND VON 1,0 m EINZUHALTEN.
- 3.12 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUMGANGEN IN WOHNBÄUDEN WIRD AUF 2 WOHNUMGANGEN FESTGELEGT.
- 3.13 DACHAUFBAUTEN:
 - a) RÄUME IM DACHGESCHOSS, FÜR DIE EINE GIEBELSEITIGE BELICHTUNG NICHT MÖGLICH IST, SOLLTEN ÜBER DACHGAUBEN AB 40 GRAD BELICHTET WERDEN. DIE DACHGAUBEN SIND STEHEND ALS EINZELGAUBEN IN GLEICHER GRÖSSE UND ART AUFZUBILDEN, MÜSSEN ZUM ORTGANG UND ZUM FIRST EINEN MINDESTABSTAND VON 1,50 m BESITZEN UND SOLLTEN DAS AUSSENMASS VON 1,30 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - b) ZWERCHHÄUSER SOLLTEN DAS MASS VON 3 SPARRENFELDERN, JEDOCH DAS MASS VON MAXIMAL 3,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN. ZULÄSSIG IST EIN ZWERCH-HAUS JE TRAUFSSEITE.
 - c) FERNSEH-ANTENNENSCHÜSSELN MÜSSEN IM UNTEREN DRITTEL DER DACH-FLÄCHE UND BEI GIEBELSTÄNDIGEN GEBÄUDEN EINEN ABSTAND VON 5,00 m ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM AUFWEISEN.

3.14 SOLARANLAGEN, SOLAR-THERMIE ZUR WASSERAUFBEREITUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN ZUR STROMGEWINNUNG

GESTALTUNG:
DACHFLÄCHEN FÜR DEN EINBAU VON SOLARANLAGEN GLEICH WELCHER ART, SIND IM VORFELD HIN SICHTLICH DES STANDORTES ABZUWÄGEN UND IN DER UMSETZUNG SORGFÄLTIG ZU GESTALTEN.

BEVORZUGT WERDEN DIE FLÄCHENANTEILE DER DACHGAUBEN, DER NEBEN-GEBÄUDE UND DIE VERSCHATTUNGSELEMENTE WIE WINTERGÄRTE UND VOR-DÄCHER (70 % EFFIZIENZ).

ES SIND EINHEITLICHE MODULE ZU VERWENDEN. EINE MISCHUNG AUS STEHENDEN UND LIEGENDEN MODULFORMEN IST NICHT ZULÄSSIG, DESGLEICHEN ABGETRETFTE MODULE.

VOLTAIKANLAGEN SIND ZUSAMMENHÄNGEND ALS DURCHGEHENDE FLÄCHE MASSGESCHNITTEN EINZUBAUEN. SOLARANLAGEN ZUR WÄRMEGEWINNUNG SIND FÜR WOHNBÄUDE IM TRAUFB- BZW. FIRSTBEREICH ALS MODULBAND BIS AUF 10,0 qm ZU BESCHRÄNKEN.

NUTZUNG:
SOLAR- UND VOLTAIKANLAGEN SOLLTEN BEI WOHNBÄUDEN NUR FÜR DEN EIGENBEDARF AUSGELEGT WERDEN.

EINBAU UND MATERIAL:
DIE MODULE SIND OHNE AUFSTÄNDER OBERFLÄCHENBÜNDIG, MÖGLICHT IN DER UNTEREN DACHFLÄCHE ODER DACHPARALLEL EINZUBAUEN. ES IST EIN NICHT GLÄNZENDES ANTRAZITFARBENES MATERIAL FÜR GLAS UND RAMMEN (NICHT SICHTBAR) ZU VERWENDEN. AUFSTÄNDER AUF GARAGEN MIT FLACHDÄCHERN SIND BEI ANGENESSENER GESTALTUNG ZULÄSSIG. LEITUNGS SIND NICHT SICHTBAR ZU FÜHREN.

ZULÄSSIG SIND SOLARZIEGEL AUS TON ODER ZEMENTGEBUNDENE ZIEGEL (GEEIGNET FÜR NIEDRIGENERGIESYSTEME MIT WÄRMESPEICHER).

ANTRAGSUNTERLAGEN:
DIE BAUHERSTELLER KANN VERPFLICHTET WERDEN, DASS VERLEGEPLÄNE UND MATERIALISIERUNG MIT MUSTERN AUFGEZEIGT WERDEN.

EIN BAUGESUCH SOLL ZU DEN ÜBLICHEN UNTERLAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN UND ANGABEN ENTHALTEN:
- ANLAGEN-TYP ANGEBAUT, INTEGRIERT ODER FREISTEHEND (IM SINNE DER ENV ANHANG 1.2, KAP. 2.1 BIS 2.3)
- MARKE UND MODELL DER ANLAGE
- LAGE DER LEITUNGSFÜHRUNGEN, SOFERN DIESE AUSSERHALB DES GEBÄUDES GEFÜHRT WERDEN
- KONSTRUKTIONSDETAILS, SOFERN DIESE NICHT INTEGRIERT
- FOTOS DER LIEGENSCHAFT.

ERGÄNZEND BEI SOLARSTRÖMANLAGEN
- ABWEICHUNG IN DER HORIZONTALEN VON SÜDEN IN GRAD
- NEIGUNG IN DER VERTIKALEN IN GRAD
- LEISTUNG kWp
- FALLS NICHT BEWOHNT: ANGABE, OB DAS GEBÄUDE VOR PROJEKTSTART ELEKTRISCH ERDSCHLOSSEN IST
- BEI SOLARSTRÖMANLAGEN AB 150 qm AUF FREISTEHENDEN LIEGENSCHAFTEN ODER SIEDLUNGEN: KONZEPT ZUR ENERIEABFÜHRUNG (STELLUNGNAHME DES NETZBETREIBERS)

3.15 PARKPLATZGESTALTUNG FL.N