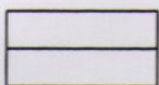


#### 4. BAULICHE GESTALTUNG

##### 4.1 zu Punkt 1.1.1. - Allgemeines Wohngebiet



Firststrich  
parallel zur Längsseite des Gebäudes (Hauptgebäude)  
Mittelstrich des Symbols  
Seitenverhältniss 1: 1,2 (Breite : Länge)

##### 4.2 Höhenlage

Bezogen auf Ok Strasse FFB max. +35 cm  
Im EG Parz. 1 bis 8 , 9 bis 14 , 22 bis 26  
Im UG Parz. 15 bis 21 , 27 bis 31

##### 4.3 Dachform

Satteldach , First verläuft mittig vom Haus  
in Längsrichtung des Gebäudes

##### 4.4 Dachneigung

39° - 45° (Parz. 1 bis 8)  
41° - 45° (Parz. 9 bis 31)

##### 4.5 Dachdeckung Naturrote Ziegel bzw. Dachsteine

4.6 Dachaufbauten, Dachgauben : Die Summe aller Dachgauben darf  
max 1/3 der Gebäudelänge betragen , Dacheinschnitte sind unzulässig

##### 4.7 Flächen für Garagen und Nebenanlagen gem. Art. 7 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden im Mittel max. 3,00 m Gem. BAY BO  
Bei den nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grenzgaragen beträgt  
die max. Wandhöhe an der Straßenseite 3,00 m und eine geländebedingte Überschreitung  
talseitig ist zulässig (Parz. 9-15 und parz. 22-26).

Als Wandhöhe bei Garagen gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche  
bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Garagen können ausnahmsweise mit Flachdach ausgeführt werden, wenn die Flachdächer  
extensiv begrünt werden.

Bei den Bauparzellen 1 bis 8 , 9 bis 14 und 22 bis 26 dürfen die Garagen nicht über  
die hintere Hauskante hinausragen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum (ST) von mind. 5.00 m einzuhalten.

Der Stauraum und die Stellplätze sind mit Versickerungsfähigem Material herzustellen.

##### 4.8 Grenzanbau Wohnhäuser ,Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen

#### 5. ABSTANDSFLÄCHENBESTIMMUNGEN

Die Abstandsflächenbestimmungen gem. BayBO sind anzuwenden.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

##### 6.1 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

##### 6.2 Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

##### 6.3 Gehweg


##### 6.4 Aufpflasterung

##### 6.5 Mehrzweckstreifen (Baumgraben/Parkstreifen Entwässerungsmulde)

##### 6.6 öffentliche Flächen mit Schotterrasen


##### 6.7 Fahrbahninsel


## 7. VERSORGUNGSLEITUNGEN

7.1  Unterirdische Versorgungsleitungen  
Mit Schutzstreifen z.B. Oberflächenwasserkanal


7.2 Die Telefonleitungen sind unterirdisch im öffentlichen Strassenraum zu verlegen

## 8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1  offener Graben für Oberflächenwasser bzw. Schichtenwasser

8.2  Vorreinigung Becken bzw. Regenrückhalt

8.3  Bachverlauf

8.4  Naturnaher Teich mit Flachwasserzonen

## 9. WASSERWIRTSCHAFT

9.1 Die Gebäude sind gegen Schichtenwasser, sowie oberirdisches Hangwasser durch den Bauherren zu sichern (z.B. wasserdichte Wanne)

## 10. ABWASSERBESEITIGUNG UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem.  
Das Oberflächenwasser aus Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. kann an die Oberflächenwassergräben soweit möglich angeschlossen werden.

## 11. EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN

Art und Ausführung  
Höhe des Zaunes

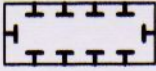

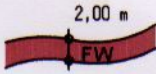
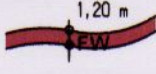








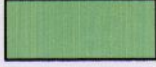

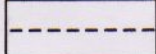
Maschendraht- bzw. senkrechter Holzlattenzaun  
sockellose Ausführung  
über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante  
oder natürlichem Gelände höchstens 1,00 m

Böschungs- u. Stützmauern

Nur zulässig mit natürlichen Materialien  
z.B. Trockenmauer aus Kalksandstein oder Granit  
Bis zu einer Höhe von 1,00 m

## 12. GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

### - INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN -

- 12.1  Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 12.2  Privatgärten
- 12.3  unbefestigter Fussweg 2,00 m breit (Fussweg 1), von Eggersdorferstrasse in das Baugebiet ("Schönwetterweg")
- 12.4  öffentlicher Fussweg (Fussweg 2) wassergebunden
- 12.5  Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen  
A - Acer platanoides, Spitzahorn  
H mB, Stu 12/14  
Q - Quercus robur, Stieleiche  
H mB, Stu 12/14
- 12.6  Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen  
Al - Alnus glutinosa, Schwarzerle  
Sol. mB, 150-200  
Ac - Acer campestre, Feldahorn  
H mB, 12/14  
 O - Obstbaum, regionaltypische Sorten  
H mB, Stu 12/14  
Sx - Salix spec., Weiden  
Hei 100-125 oder Steckhölzer
- 12.7  Gehölze , Hecke zu pflanzen, Arten siehe Festsetzungen durch Text
- 12.8  Bäume zu erhalten
- 12.9  Gehölze , Hecke zu erhalten (ges. gesch. nach Art. 13e BayNatSch)
- 12.10  Hecke Neupflanzung
- 12.11  Feuchtwald ges. gesch. nach Art. 13d BayNatSchG zu erhalten
- 12.12  Entwicklung von Extensivgrünland
- 12.13  Hochstaudenflur entwickeln bzw. abmagern (Bestand im Quellbereich ges. gesc. nach Art 13d BayNatSch)
- 12.14  Regenwasserversickerung  
Mulden/Rigolen/offene Gräben/

## 14. Planzeichen



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

## 15. WEITERE PLANZEICHEN

- |       |       |  |
|-------|-------|--|
| 15.1  |       | Bestehende Grundstücksgrenze                               |
| 15.2  |       | Aufzulassende Grundstücksgrenzen                           |
| 15.3  |       | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen                          |
| 15.4  | 146/7 | Flurnummern  |
| 15.5  |       | Höhenlinie mit Angabe der Höhen über NN                    |
| 15.6  |       | Stauraum vor Garagen (mind. 5.00 m)<br>bzw. Garagenzufahrt |
| 15.7  |       | Wohngebäude  |
| 15.8  |       | Nebengebäude   |
| 15.9  |       | Parzellen Nr.  |
| 15.10 |       | Garagengebäude   |
| 15.11 |       | Holzsteg (Eggersdorfer Graben)                             |