



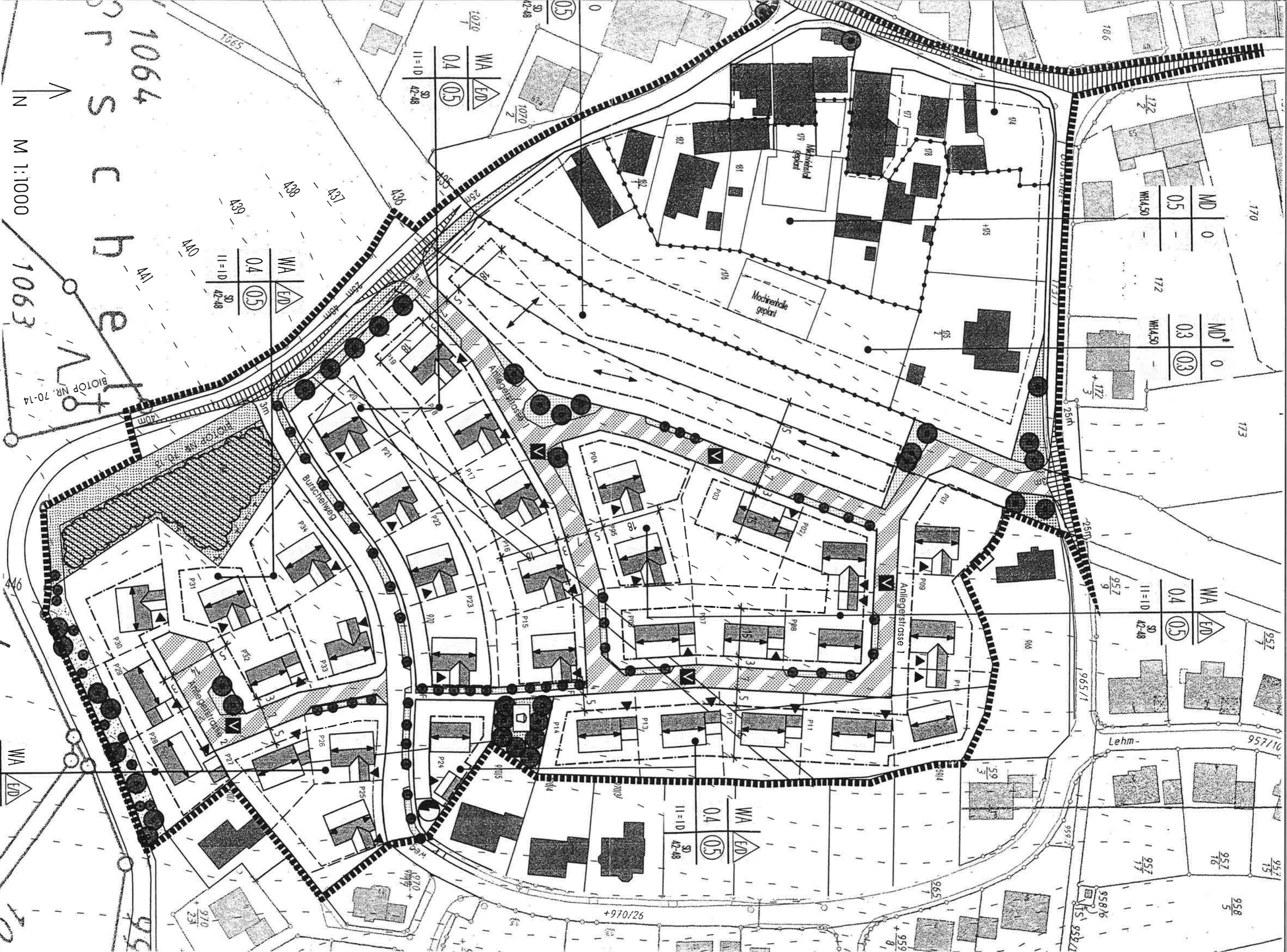
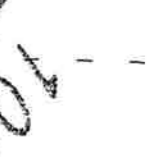
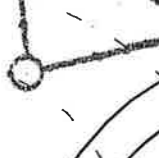
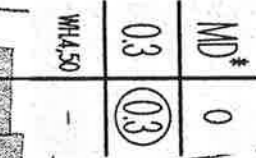
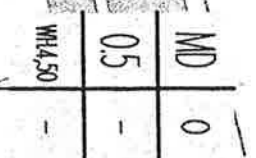
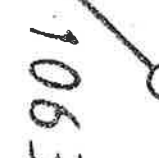
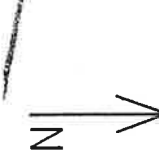
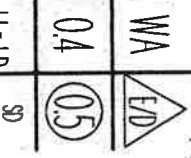
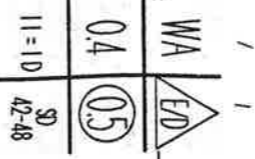
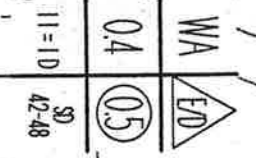
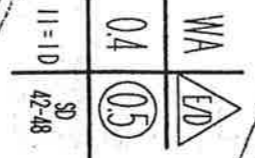
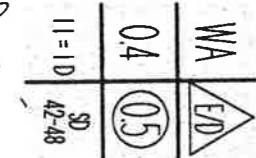
M 1:1000

1064
S c h e n t

1063

1009

100



**GEMEINDE HAINSFARTH
ORTSTEIL HAINSFARTH
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
AM BURSCHEL II
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte sind nicht
mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Ausnahmen nach §5, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- MD* Dorfgebiet (§5 BauNVO)
mit der einschränkenden Festsetzung, daß
landwirtschaftliche bauliche Anlagen, die Emissionen
verursachen können, wie z. B. Ställe, Silos, Güllebe-
hälter, nicht zulässig sind.
Sonst wie MD.

2. Mass der baulichen Nutzung

- II-ID 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe
1 Vollgeschoß im Dachraum
Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß
sie nicht als Vollgeschosse zählen.
- 0,3 Grundflächenzahl 0,3
- 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- 0,5 Grundflächenzahl 0,5
- 0,3 Geschoßflächenzahl 0,3
- 0,5 Geschoßflächenzahl 0,5

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

0



offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 98 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer



Hauptfirstrichtung, zwingend

Kniestöcke bis 0,5 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

SD 42-48

Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad

naturotete Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,7 m incl. Dachrinne.

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,5m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerggiebel oder Zwerghäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Zwerghäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Bei Giebelgauben Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

Ausnahmsweise sind für zulässige landwirtschaftliche oder gewerblich genutzte Gebäude auch andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

4.2 Höhenlage

Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,50

Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 4,50 m bezogen auf natürliches Gelände. (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO)

WH 6,50

Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 6,50 m bezogen auf natürliches Gelände. (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO)

Für den Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) wird je nach Lage des Grundstücks bzw. des Gebäudes festgesetzt:

Hauptgebäude talseitig der Erschließungsstraße Typ A
Wandhöhe an der Traufe höchstens 4,00 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO), siehe erläuternde Zeichnung. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Der Straßenbauplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hauptgebäude seitlich der Erschließungsstraße Typ B
Wandhöhe an der Traufseite höchstens 5,00 m sonst wie vor, siehe erläuternde Zeichnung.

Hauptgebäude hangseitig der Erschließungsstraße Typ C
Wandhöhe an der Traufseite höchstens 6,00 m sonst wie vor, siehe erläuternde Zeichnung.

Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen im WA wird festgesetzt:

Die Wandhöhe von talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Garagen darf bei Grenzbebauung höchstens 3,00 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden; dieser darf nicht über Oberkante Erschließungsstraße (gemessen in Garagenachse) liegen. Talseitig der Erschließungsstraße liegende Garagen sind in einem Abstand von 5,00 m zum Fahrbandrand der Erschließungsstraße zu errichten.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen.

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

Fenster und Fenstertüren bei Wohngebäuden sind in der Ansicht hochrechteckig zu gestalten und ab einer Breite ab 1,0 m durch senkrechte Gliederungselemente aufzuteilen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2 m, maximale Sockelhöhe 10 cm.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Je 200 m Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

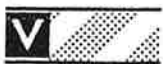
5. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Versorgungsanlagen

Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation.

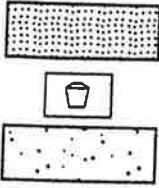


7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

private Grünfläche



Bäume und Sträucher werden bei Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde erstmalig gepflanzt und sind vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten.

bestehender Großbaum, dauernd zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen



Pflanzgebot

Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Fremdländische Gehölze, Koniferen und Koniferenhecken sind nicht zugelassen.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



z. B. 5 7 3



HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



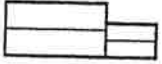
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z. B. 967

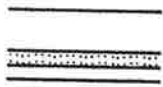
Flurnummer



Gebäude bestehend



Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude



Anliegerstraße "Burschelweg"

Trennung der Verkehrsarten:

-Fahrbahn

-Grünstreifen

-Gehweg

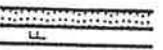


Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)

Unterteilung der Verkehrsflächen:

-Mischverkehrsfläche

-Grünstreifen mit Parkplätzen



Fußweg mit Begleitgrünstreifen

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte, soweit möglich, breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen versickert oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung gesammelt werden. Die Behälter können mit einem Überlauf an den Tagwasserkanal versehen werden.