

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschosßflächenzahl = 0,5 bei Parzelle 1 - 10
Geschosßflächenzahl = 0,6 bei Parzelle 11 - 15
Die Flächen von Aufenthalts- und Treppenträumen außerhalb von Vollgeschoßen sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschosßfläche voll zuzurechnen.

GRZ Grundflächenzahl = 0,4

II=E+D Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze bei Parzelle 1 - 10

II=E+U Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze bei Parzelle 11 - 15

II=E+D: 20°-40° Dachneigung
Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein

II=E+U: 20°-30° Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein

3. Bauweise, Baugrenzen

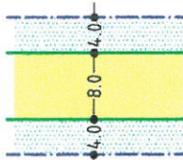
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Festgesetzte Firstrichtung bei den Parzellen 11 - 15

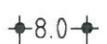
4. Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)

 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

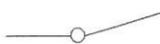
 Maßangabe in Metern

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: zwischen II=E+D (GFZ = 0,5) und II=E+U (GFZ = 0,6)

6. Grünordnerische Festsetzungen

 Abgrenzung des Baugebietes entlang der West- und Südseite mit geschlossenem Grüngürtel auf Privatgrund. Die Bepflanzung ist mit frei wachsenden Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten durchzuführen.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1926/2 Flurstücksnummer

③ Parzellennummer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gebäude und bauliche Anlagen:
Dachneigung bei II=E+D: 20° - 40°; bei II=E+U: 20° - 30°.
Flachdächer sind nicht zugelassen.

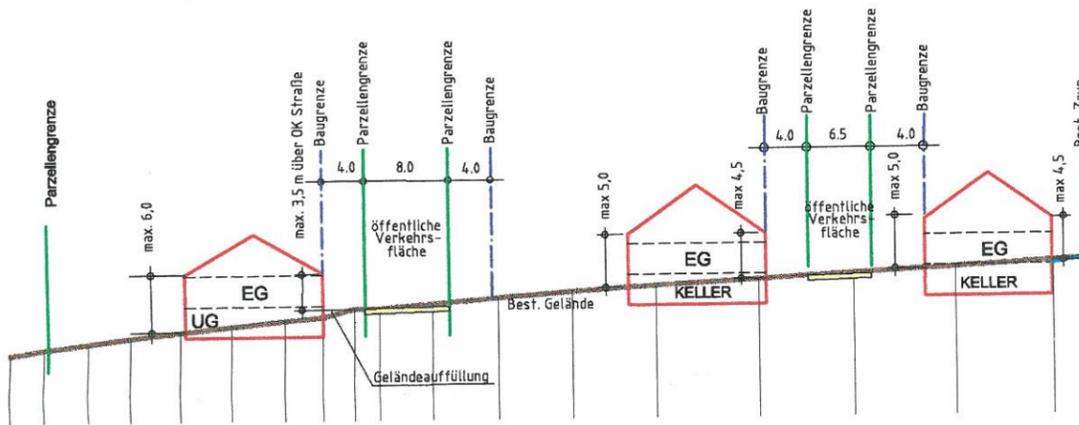
Dachgauben:

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen, bei Einzelhäusern jedoch je Dachfläche höchstens 2 Stück mit einer Einzelgröße von maximal 1,60 m x 1,60 m (ohne Dach) und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern sind je Dachfläche und Doppelhaushälfte maximal 2 Dachgauben zugelassen. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand der Gauben von mindestens 1,25 m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) einzuhalten. Bei den Parzellen 11 bis 15 sind Zwerchgiebel an der Südseite der Häuser unzulässig.

Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.

Maximale Wandhöhe im Mittel von Schnittpunkt Außenwand/Dacheindeckung über OK Gelände: bei E+D = hangseitig max. 5,0 m und bergseitig max. 4,5 m;
OK Gelände: bei E+U = hangseitig max. 6,0 m und bergseitig max. 3,5 m über OK Straße;

SYSTEMGELÄNDESCHNITT A - A o.M.



2. Garagen:

Dachneigung 20° - 40°.

Bei Grenzgaragen, die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach an der Grundstücksgrenze unzulässig. Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind giebelständig in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten.

Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Bei einer Garagenverschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten.

Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Garagen und Carports muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen und Carports sind unzulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

4. Einfriedungen:

Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege: 1,0 m;

5. Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

6. Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund vorhanden ist. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vom Grundstückseigentümer zu beantragen ist. Stellflächen, auch bei Carports, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

7. Stellplätze:

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Der Stauraum vor den Garagen und Carports wird nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

D. HINWEISE DURCH TEXT

2. Garagen:

Dachneigung 20° - 40°.

Bei Grenzgaragen, die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach an der Grundstücksgrenze unzulässig. Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind giebelständig in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten.

Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Bei einer Garagenverschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten.

Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Garagen und Carports muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen und Carports sind unzulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

4. Einfriedungen:

Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege: 1,0 m;

5. Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

6. Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund vorhanden ist. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vom Grundstückseigentümer zu beantragen ist. Stellflächen, auch bei Carports, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

7. Stellplätze:

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Der Stauraum vor den Garagen und Carports wird nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet:

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in AufputzHausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
- Das Netz ist so ausgelegt, daß außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus bestehenden Transformatorstationen.

2. Bodenfunde:

Es wird darauf hingewiesen, daß zutagetretende Bodenfunde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/16 38, anzuzeigen sind.

3. Beim Anschluß der Bauparzellen an den Mischwasserkanal ist darauf zu achten, daß wegen der geringen Kanaltiefe des Sammlers und der damit verbundenen hohen Rückstaugefahr in die Wohnhäuser die Keller nur mit Hebeanlagen gemäß DIN 1986 entwässert werden können.

4. Da der Kanal im Baugebiet sehr flach liegt, wird die Gemeinde die Kanal- und Straßenplanung sorgfältig abstimmen.

5. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Ingolstadt sichergestellt.