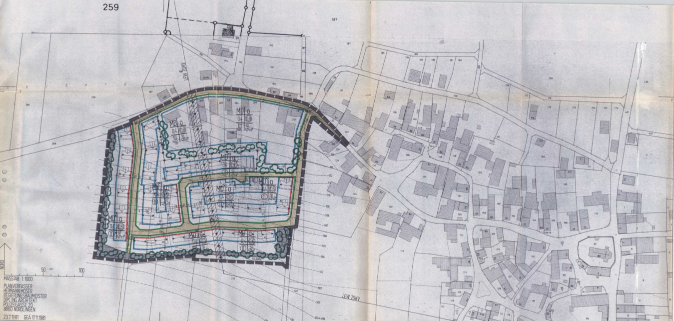

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 23.7.1981/GEÄ 17.11.1981

STADT HARBURG

LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN Hündling Westheimer Feld

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
MD^x	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit der einschränkenden Festsetzung, daß nur sonstige Wohngebäude zulässig sind. (§ 5, Abs. 2, Nr. 3, BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(II)	2 Vollgeschosse zwingend, davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe, 1 Vollgeschoß im Dachraum
III	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, 1 Vollgeschoß im Dachraum
TH 6,5	Traufhöhe talseitig höchstens 6,50 m
0,4	Grundflächenzahl 0,4
(0,6)	Geschoßflächenzahl 0,6
(0,8)	Geschoßflächenzahl 0,8

3. Bauweise

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise, halboffen (§ 22, Abs. 4 BauNVO) Die Gebäude sind mit den an das Wohngebäude angebauten oder in das Wohngebäude einbezogenen Garagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Firsthöhe bei Garagen kann abweichend von Art. 7, Abs. 5 BayBO über 2,75 m betragen.
(rote Linie)	Baulinie, zwingend
	Abweichend von der Baulinie sind Garagen 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
(blaue Linie)	Baugrenze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 107 BayBO)

4.1. Gestaltung der Dächer

←→	Hauptfirstrichtung, zwingend
SD	Satteldach zwingend
42° ± 4°	vorgeschriebene Dachneigung 42° ± 4°

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

naturrote oder rotbraune Schuppendeckung.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Rahmen liegender Dachfenster sind in dunklem Farbton zu halten.

Kniestöcke sind bis 0,5 m zulässig, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.

4.2. Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses darf maximal 90 cm über natürlichem Gelände oder über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen, gemessen an der talseitigen Außenkante des Gebäudes.

4.3. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.4. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Bereich der halboffenen Bauweise (a)

Bei Grundstücken, deren Bebauung an einer Baulinie zu errichten ist, sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden landschaftsgärtnerisch als Vorgärten mit lockeren Stauden- und Buschgruppen ohne Zaun zu gestalten. Die Grundstücke sind hier gegen die Verkehrsflächen mit Mauern, Rabattensteine o. ä. bis zu 20 cm Höhe zu befestigen. Ansonsten sind die Grundstücke mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang der Straßenbegrenzungslinien und - soweit notwendig - auch zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abzugrenzen. Zaunhöhe max. 90 cm, Wuchshöhe der Hinterpflanzung max. 1,80 m. Bei den übrigen Grundstücken im Bereich der halboffenen Bauweise sind die Grundstücke gegen die Verkehrsflächen und untereinander durch hinterpflanzte Zäune abzugrenzen, Zaunhöhe max. 90 cm, Wuchshöhe der Hinterpflanzung max. 1,80 m.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten.

5. Verkehrsflächen

(grüne Linie)	Straßenbegrenzungslinie
(Fläche)	Straßenverkehrsflächen
(Schraffur)	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 fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(Schraffur)	Freileitung der Lechwerke (LEW) mit Schutzstreifen.

Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

Die Energieversorgung des Bereiches MD^x darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Einrichtungen, die das Kabelfernsehen ermöglichen, sind vorzusehen.

(Symbol)	Umformerstation der Lechwerke

7. Grünflächen

(Fläche)	öffentliche Grünfläche
(Symbol)	Kinderspielplatz
(Symbol)	Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten

Die öffentlichen Grünflächen und der Kinderspielplatz sind zu bepflanzen mit:

Großbäume, Stammumfang 18 - 20 cm

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robor)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus ancuparia)
Ulme (Ulmus glabra)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kiefer (Pinus montana und Pinus mugus)

Sträucher, Pflanzgröße 80 - 100 cm

Hasel (Corylus avelana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)

8. Sonstige Festsetzungen

(Linie)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art oder Maß der baulichen Nutzung)
(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
(Linie)	Maßzahlen in Meter

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(Linie)	bestehende Grundstücksgrenzen
(Linie)	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
120/2	Flurstücksnummern
(Symbol)	Gebäude bestehend
(Symbol)	Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
(Fläche)	Unterteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg)
(Linie)	Fußweg
(Linie)	Höhenlinien, Abstand 1 m, Angabe der Höhe über N.N.