



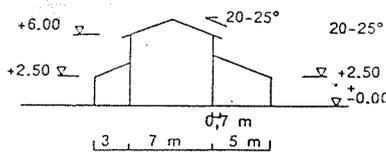
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
FISCHERWIES I UND II

FESTSETZUNGEN (§§ 9, 10 BauGB - Art. 91 BayBO)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	Abgrenzung untersch. Nutzung
MD	Mischgebiet Dorf (bei Fl.St.Nr. 8 können Gebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.)
MI	Mischgebiet
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
II	Zwei Vollgeschoße zwingend festgesetzt Dachgeschoßausbau unzulässig
0,4	GRZ - Grundflächenzahl, Höchstgrenze
0,8	GFZ - Geschoßflächenzahl, Höchstgrenze

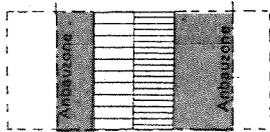
Die angegebenen Maße sind Maximalwerte



Anbauzone

Alle Anbauten der Anbauzone sind mit einem zum Hauptbaukörper hin ansteigendem Pultdach auszuführen. Die Anbauzone (Baugrenzen) hat eine Tiefe von max. 5,0 m im Süden und max. 3,0 m im Norden.

Es dürfen je Haupthausseite im Erdgeschoß max. 50% und im Obergeschoß max. 30% der überbaubaren Fläche der Anbauzone überbaut werden.



BAUWEISE - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

	Baulinie
	Baugrenze
	Firstlinienverlauf

Besondere Bauweise:

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese ausdrücklich festgesetzt.

Die Baugrenze kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbaumeister um max. 1,0 für untergeordnete Vorbauten bzw. Angliederungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns überschritten werden (Vordächer, Stufen etc.). Die städtebauliche Grundidee darf nicht beeinträchtigt werden.

Grenzanbauten und Grenzwände gegenüber privaten Grundstücksgrenzen können um max. 1,0 m zurückgesetzt werden (wegen Bauunterhalt und Dachüberstand).

BAULICHE GESTALTUNG

Folgende Daten gelten nur für Neu- bzw. Ersatzbauten. Für die Erhaltung des Gebäudebestandes sind die ortsbildpflegerischen Festsetzungen sinngemäß anzuwenden:

- (1) Die Gebäudegrundrißproportion erfolgt in Anlehnung an das ortsübliche Schmalhaus. Die Gebäudelänge verhält sich zur Gebäudetiefe (max. 9 m) etwa wie 1,8 zu 1,0.
- (2) Bei Errichtung von Kellergeschoßen sind wasserdichte Wannen vorzusehen.
- (3) Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gegen Kanalrückstau mit Rückstauklappe und Absperrschieber zu sichern.

- (1) Die Gebäudegrundrißproportion erfolgt in Anlehnung an das ortsübliche Schmalhaus. Die Gebäudelänge verhält sich zur Gebäudetiefe (max. 9 m) etwa wie 1,8 zu 1,0.
- (2) Bei Errichtung von Kellergeschoßen sind wasserdichte Wannen vorzusehen.
- (3) Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gegen Kanalrückstau mit Rückstauklappe und Absperrschieber zu sichern.
- (4) Heizräume sind als wasserdichte Wanne auszubilden.
- (5) Die Entlüftungsleitungen der Heizöltanks sind mindestens bis 1,0 m über FOK Gelände zu führen. Der Heizöllagererraum ist bis auf Kote 313,60 m ü. NN gegen Hochwasser zu schützen.
- (6) Die Fußbodenoberkante der Schlafräume muß mindestens auf Kote 313,60 m ü. NN liegen.
- (7) Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß darf höchstens 0,30 m über Geländeoberkante liegen. Erforderliche Geländeaufschüttungen sind auf das geringst mögliche Maß (wegen (6)) zu beschränken und als flache Anböschungen auszubilden.
- (8) In der Außenwand sichtbare Gebäudesockel sind zu vermeiden.
- (9) Die Wandoberfläche ist als altdeutscher Glattputz (Kellenstrich) auszubilden. Kunststoffputze und strukturierte Putze sind unzulässig.
- (10) Anbauten an den Hauptbaukörper und Neben- bzw. Garagengebäude sind mit senkrecht überlückter Verschalung zu verkleiden.
- (11) Farbanstriche der Hauptbaukörper sind in hellem Ton auszuführen.
- (12) Die Fenster sind als Holzfenster auszubilden. Der Fenstersock soll max. 4 cm hinter der Außenwandvorderkante liegen (evtl. Fensterlädendicke). Nach Möglichkeit sind sie Putzbündig zu setzen.
- (13) Die Fensteröffnungen sind als Hochformate auszubilden. Rolläden sind unzulässig. Es können hölzerne Schiebe- oder Klappläden verwendet werden.
- (14) Die Türen (auch Fenstertüren) sind als Holzkonstruktion zulässig. Der Türstock der Haustüre liegt in der Tiefe der Wandleibung.
- (15) Tore (Garagentore) sollen nach Außen mit senkrechter Holzverschalung versehen werden.
- (16) Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 25° festgesetzt. Für Anbauten ist ein angeschlepptes Pultdach zulässig.
- (17) Der Ortgangüberstand beträgt 1,0 m.
- (18) Der Traufenüberstand beträgt 0,70 m.
- (19) ~~Als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel festgesetzt. Sonnenkollektoren, die auf den Dachflächen der Hauptbaukörper sichtbar sind, dürfen nicht verwendet werden.~~
- (20) Als Traufhöhe der Hauptbaukörper, die nicht überschritten werden darf, wird 6,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. In den Eingabeplänen sind die geplanten Geländehöhen ü. NN zu vermaßen und in Ansichten und Schnitten und Ergeschoßgrundriß verbindlich darzustellen.
- (21) Als Traufhöhe der Anbauten, die nicht überschritten werden darf, wird 2,5 m über Gelände festgesetzt.
- (22) Einfriedungen zum Straßenraum sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zaunhöhe von 1,2 bis 1,5 m auszubilden.

(19 neu)

Als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel festgesetzt. Sonnenkollektoren auf Hauptbaukörpern sind zulässig, wenn sie nach städtebaulichen Gesichtspunkten errichtet werden und gestalterisch verträglich in die Landschaft passen.

