

GEMEINDE BACHHAGEL  
ORTSTEIL BACHHAGEL  
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
VORDERER BAU

FESTSETZUNGEN

WA

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II D

2 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend  
kein Vollgeschoß im Dachraum (Dachneigung 30 - 35°)

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
davon 1 Vollgeschoß als Normalgeschoß (Erdgeschoß)  
1 Vollgeschoß im Dachraum (Dachneigung 35 - 42°)

0,4

Grundflächenzahl 0,4

0,6

Geschoßflächenzahl 0,6

0,8

Geschoßflächenzahl 0,8

3. Bauweise

0

offene Bauweise

Baugrenze

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der über-  
baubaren Flächen errichtet werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art 91 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

↔ Hauptfirstrichtung zwingend

SD Satteldach zwingend

30-35 vorgeschriebene Dachneigung 30 - 35°

35-42 vorgeschriebene Dachneigung 35 - 42°

(gilt auch für die Parzellen Fl.Nrn. 472/4, 472/5, 472/6, 472/7, 472/8  
und 472/9, Gemarkung Bachhagel)

für Garagen ist eine Dachneigung von 25 - 42° zulässig

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird  
festgesetzt:

Kniestöcke sind bis 0,80 m zugelassen, gemessen von Oberkante  
Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante

naturrede Schuppendeckung

max. Dachüberstand  
an der Traufe 0,80 m incl. Dachrinne

für Garagen ist eine Dachneigung von 20 - 42° zulässig

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

Kniestöcke sind bis 0,80 m zugelassen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante

naturrede Schuppendeckung

max. Dachüberstand  
an der Traufe 0,80 m incl. Dachrinne  
am Ortgang 0,60 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben oder Dreiecksgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,50 m. Ausnahmsweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube (1,50 - 3,00 m) zulässig.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebel- bzw. Dreiecksgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

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

(Zweite Änderung des Bebauungsplans „Vorderer Bau“ Bachhagen) 6.3.1998

#### 4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

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

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 4,5.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

#### 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 Holzteilen mit Zwischenräumen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,00 m - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 20 cm.

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

Je Grundstück sind mindestens 3 großkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

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

5

153

LL

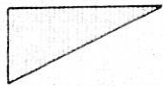
5. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Sichtdreiecke 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 90 cm über eine durch die Dreiecks- punkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Versorgungsanlagen

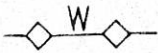


Trafostation der MÜAG.

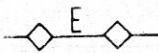
Um die Trafostation ist eine dichte Eingrünung vorzusehen.

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.



Hauptwasserleitung



20-KV-Erdkabelleitung der MÜAG

7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



Bäume und Sträucher, zu erhalten



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

8. Sonstige Festsetzungen

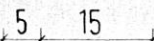


Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

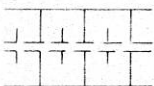
8. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Maßzahlen in Meter



Schallschutzwall  
mit Höhenangabe



Bereich für Schallschutzmaßnahmen:  
Schlaf- und Ruheräume sind zur lärmabgewandeten Seite zu orientieren bzw. der Einbau von Schallschutzfenstern ist vorzunehmen.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ler  
re  
cht  
ise

les  
ies

nn

1998

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

153

Flurnummer



Gebäude bestehend



Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

ä-

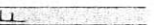
Verkehrsflächen:



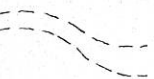
Erschließungsstraße  
Trennung der Verkehrsarten  
(Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)



Erschließungsstraße  
Mischverkehrsflächen



Fußweg



Höhenlinien

f-

n

in.

r-