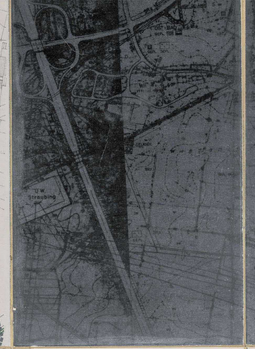
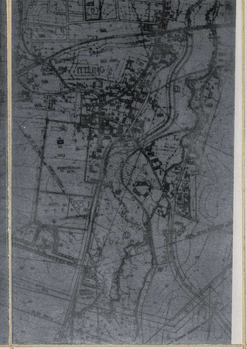
BEI EINER EVTL. TIEFERUNG DES MELLENBACHS
SO DAMIT ZU ACHTEN, DAß KEIN TIEFE-
PLANUNGSSYSTEM AUF BAUGRUND ANGELEGT WERDEN DARF.





I. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan besteht aus
1. dem Bebauungsplan Maßstab 1:1000
2. dem Grünordnungsplan Maßstab 1:1000
3. dem Oberflächenplan Maßstab 1:5000

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Bauweise
bei freistehenden Einzelhäusern offen;
bei Reihenhäusern über 50 m Länge geschlossen.

2. Firstrichtung

2.1 Satteldächer
bei Satteldächern verläuft die eingetragene Firstrichtung parallel zum Mittelstrich.

2.2 Pultdächer
bei Pultdächern verläuft die Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsachse. Die Neigung verläuft zu Straßenbeginn der Traufe.

3.1 Sichtbarer Sockel
Anhalt; abgerundete Hauskantbildungen sind nicht zulässig.

3.8 Höhen
OK EG-Fußboden bei Reihenhausanlagen mit Kellergarage und vorgelagertem Obergeschoßsockel max. 1,2m m über Gelände, sonst max. 0,50

3.9 Geschoßhöhen
In den Nutzungsschablonen
(II) und (III) sowie in Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf:
EG 2,50 m
OG 2,75 m
Im Gebiet Bebauungsgebiet:
EG 2,75 m
OG 2,75 m

3.10 Traufenüberstand
bis max. 0,60 m, bei Pultdachüberdachungen bis Balkontiefe.

3.11 Ortsgiebelüberstand
bis max. 0,30 m, bei Balkonüberdachungen Balkontiefe.

3.12 Jerauden und Überbauten
in massiver, materialgerechter Konstruktion; lichte Breite des Durchgangs mind. 2,0 m, die Durchfahrt muß mindestens 3,0 m der Fassadenmittelachse einnehmen. Die Öffnung soll ein stehendes Format aufweisen.

3.13 Fassadengliederung, Material
Die Gebäude sind als Putzbauten als heller Anstrich auszuführen. Erker, Dicksee, Loggien, Fenster und Tore sowie Verandagen und konsolartige Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung von Garagen ist zu Anhalt.

4. Kamine
Anhalt
Für Kaminummantelung über Dach sind nur vorgefertigte Vormauersteine bzw. **einwandige Kamine Farbe rot/braun zulässig.**

5. Antennen
Der gesamte (Bauliche Gestaltungsbereich) ist an eine gemeinschaftliche Fernsehantenne anzuschließen.

6. Gemeinschaftsanlagen
gemäß Art. 59 Abs. 1 BayBO, sind zu erstellen in der Form:
a) eines gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes, zusammen einer wirtschaftlichen Größe für die Kentsowohl-Kas.
b) eines gemeinschaftsfreies Grünfläche, zusammen einer kenen Größe.

7. Grenzabstände
Abweichend von Art. 6 Abs. 1 und 4 BayBO können die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 BayBO in begründeten Härtefällen als Ausnahmevorschriften verfügbar werden.

8. Außenanlagen

8.1 Freiflächen
Gleich. Oberbaubaum Grundstücksgrenzen sind nach Art. 16 Abs. 1 BayBO gärtnerisch zu bepflanzen. Ausführung entsprechend dem Grünordnungsplan.

8.2 Einfriedungen
Garagenvorplätze dürfen zum Öffent. Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden. Die Höhen sind max. 1,0 m über Gelände.

8.2.1 Ausführung
Einfriedungen an Öffent. verkehrsflächen sind aus dunkel eingefärbtem Naturstein oder Metallstäben.

Balkone und Erker dürfen obergeschoßig bis 1,50 m über die Gebäudefluchtlinie ausladen.

Zulässige Gebäudeformen
Satteldach
Pultdach
Kreuzdach
Walmdach
Zeltdach
Mansardenwalmdach
Mansardenzeltdach
Mansardenkreuzdach
Mansardenpultdach
Flachdach
Garagen
Bauliche Anlagen
Grenze des Bauleitplanbereiches
Grenze des Bebauungsplanes
Grenze des Grünordnungsplanes
Grenze des Oberflächenplanes