


II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.


2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

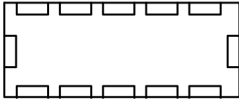
3.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



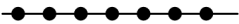
- 3.1  Verkehrsflächen besonderer besondere Zweckbestimmung, hier: private Erschließung mit Grunddienstbarkeit für die Bauparzellen im Allgemeinen Wohngebiet WA

4.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

- 4.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrecht für Schmutz- und Regenwasserleitung, für Strom, Wasser und Telekom

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN


- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)
- 5.2  festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null bezogen auf das jeweilige Baufenster (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 5.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier:
• unterschiedliche Höhenbezugspunkte

6.0 GRÜNORDNUNG

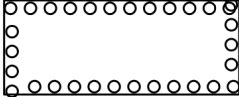
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  private Grünfläche

6.2 zu pflanzende Einzelbäume:

6.2.1  Laubbaum I. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:


Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung bestehend aus Bäumen II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90 %) auf 75 % der Länge der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 8 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen. Die offene Fläche ist als extensive Wiese anzulegen. Das Saatgut muss mindestens 25 % Kräuteranteil enthalten.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1  Flurstücksgrenze

8.2  Flurstücksnummer

8.3  Bestandsgebäude

8.4  Höhengichtlinien natürliches Gelände
(Quelle BayernAtlas 07/2022)

9.0 HINWEISE

9.1  Bemaßung

9.2  Parzellennummer

9.3  Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes

9.4  Vorschlag Wohngebäude

9.5  Vorschlag Garage / Carport

9.6 Nutzungsschablone


| Art der baulichen Nutzung | Haustypen |
|---|--|
| | Bauweise |
| max. zulässige Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ Verhältnis der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |

Dachformen:

max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH

max. zulässige Firsthöhe FH

in Metern bezogen auf die jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkte für festgesetzte Dachneigungen

| | |
|--|-----------------|
|  | EH |
| | o |
| GRZ max. 0,4 | GFZ max. 0,8 |
| FD, SD, PD: WH max. 7,5 m, FH max. 8,5 m | |

| | |
|------------|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| o | offene Bauweise |
| EH | Einzelhaus (§ 22 BauNVO) |
| 0,4 | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) |
| 0,8 | max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) |
| FD, SD, PD | Flachdach, Satteldach, Pultdach |
| WH | maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt |
| FH | maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt |