


## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN, ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 4 BauNVO )

1.1  Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

1.2  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO)

zulässiges Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt

#### 2.1 Reines Wohngebiet

WR	o
GRZ 0,4	GFZ 1,0

WR Reines Wohngebiet  
o offene Bauweise mit einer abweichenden, maximal zulässigen Gebäudelänge von 25,0m  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl  
GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl

#### 2.2 Allgemeines Wohngebiet

WA	o
GRZ 0,4	GFZ 1,0

WA Allgemeines Wohngebiet  
o offene Bauweise mit einer abweichenden, maximal zulässigen Gebäudelänge von 35,0m  
GRZ max. Grundflächenzahl  
GFZ max. Geschossflächenzahl

#### 2.3 Vollgeschosse und Wandhöhen für WR und WA

zulässige Vollgeschosse (in Planzeichnung I.):

- III Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse 3 + Dachgeschoss (DG)
- II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse 2 + Dachgeschoss (DG)

zulässige Wandhöhen

- bei III max. zulässige Wandhöhe = 9,5m (siehe dazu III., 2.2 "Wandhöhe")
- bei II max. zulässige Wandhöhe = 6,7m (siehe dazu III., 2.2 "Wandhöhe")

### 3.0 BAUWEISEN UND BAUGRENZEN



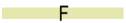

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

3.2 o offene Bauweise mit abweichenden, maximal zulässigen Gebäudelängen



#### 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P           Parkfläche
-  F           öffentlicher Geh- und Fußweg
- 4.3  Einfahrt




#### 5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- 5.1  Flächen für Versorgungsanlagen
- 5.2  Zweckbestimmung der Fläche: Elektrizität



#### 6.0 HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1  Gasleitung (Unterflur-Mitteldruck-Leitung), Bayernwerk
- 6.2  Stromleitung (Unterflur-Mittelspannung-Leitung), Bayernwerk
- 6.3  Stromleitung (Überflur-Hochspannung-110-KV-Freileitung)

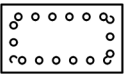


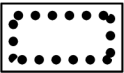



#### 7.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)







- 7.1  öffentliche Grünflächen  
mit Zweckbestimmung:
-  Spielplatz
- 7.2  private Grünflächen

#### 8.0 PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT




(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- 8.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern
- 8.1.1  Pflanzung einer 3-reihigen Hecke bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II.Ordnung (10%) auf 80% der festgesetzten Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste nach IV. 3.2 und 3.3 zu erfolgen.
- 8.1.2  Pflanzung einer 1-3-reihigen Hecke bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II.Ordnung (10%) auf 80% der festgesetzten Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste nach IV. 3.2 und 3.3 zu erfolgen.
- 8.2  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 8.3  zu erhaltender Einzelbaum
- 8.4  zu pflanzender Laubbaum I.Ordnung gemäß Artenliste, IV. 3.1. Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 5,0m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 8.5  zu pflanzender Laubbaum II.Ordnung gemäß Artenliste, IV., 3.2. Eine lagegemäße Standortverschiebung um bis zu 5,0m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

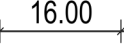





## 9.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante maßgebend) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2  mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 9.3  Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 9.4  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung: hier Vollgeschosse (siehe II. 2.0)  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 9.5  Baumsturzzone - Gefährdung durch Baumwurf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art.3 BayBO)
- 9.6  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

## 10.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 10.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 10.2 *2457/26* Flurstücksnummer
- 10.3  Haupt- und Wohngebäude (mit Hausnummer)
- 10.4  Nebenanlagen und Nebengebäude
- 10.5 ----- Abgrenzung der Bauverbotszone zur 110KV-Freileitung (beidseits 28m)

## 11.0 HINWEISE

- 11.1  16.00  
Bemaßung [m]
- 11.2  Vorschlag Baugrundstück / Parzellierung
- 11.3  zusammenhängender Gehölzbestand
- 11.4  vorhandener Einzelbaum
- 11.5  Höhenlinien [m ü. NN]
- 11.6 **64** Nummer des Baugrundstückes (0 - 139)
- 11.7  Hy Lage von bestehenden Hydranten (Oberflur- und Unterflurhydranten vorhanden)