


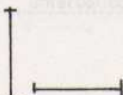
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA1** - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind unzulässig.
- 1.2 **WA2** - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.3 **MI** - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit Betriebsstätten zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  - Geplante Wohngebäude u. gemischtgenutzte Gebäude zu Ziff. 0.1.1
 Gebäudestellung mit Eintrag der Hauptfirsrichtung.

- 2.2  - Eintrag variabler Firsrichtungen bei Gebäuden zu Ziff. 0.1.2.

2.3 Nutzungsschablonen:

- 2.2.1

WA	II
0.3	0.5
-	Δ

zulässig: (WA1)
 max. 2 Vollgeschosse
 GRZ: 0,3 (max. 250 m²) GFZ: 0,5
- 2.2.2

WA	III
0.4	1.0
-	□




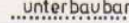
zulässig: (WA2)
 max. 3 Vollgeschosse (eingeschränkt durch Ziff. 2.4.2)
 GRZ: 0,4 GFZ: 1,0
- 2.2.3

MI	II
0.4	0.5
-	Δ

zulässig: (MI)
 max. 2 Vollgeschosse mit der Einschränkung einer hangseitigen Traufe von max. 6,00 m bei Urgeländeneigungen von ≥ 15 % und einer max. Fenster-OK nach Ziff. 2.4.
 GRZ: 0,4 GFZ: 0,5

- 2.4 - **Nutzungsbeschränkungen:**
- Von einem im Osten des Baugebietes liegenden Gewerbebetrieb gehen Schallemissionen aus, die bauliche Beschränkungen bei der Fensteranordnung erfordern.
- 2.4.1 A * max. Fenster-OK 2,70 m * >>> ab Urgelände
- 2.4.2 B * max. Fenster-OK 5,30 m * >>> ab Urgelände
- 2.4.3 C * max. Fenster-OK 8,10 m * >>> ab Urgelände


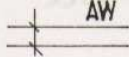


3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen


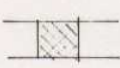
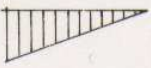
- 3.1  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes
- 3.2  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplans
- 3.3  - Baugrenze
- 3.4  - unterbaubare Geländeteile

3.5 Öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen


Sämtliche Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bauungsplanes werden als "verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO festgesetzt.

3.5.1 Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

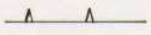

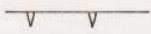
- 3.5.1  - Wohnstraßen und Wohnwege mit ein- od. beidseitigem öffent. Grünstreifen. Ausgeführt als bituminöse Decke mit gefärbtem Oberbelag, Regenwasserablaufführung als 4-zeiliges Pflaster, Randbegrenzung als 1-Zeiler.
- 3.5.2  - Anliegerweg/Fußweg mit Mineralschotterdecke
- 3.5.3  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 3.5.4  - Höhenfestlegung von Verkehrsflächen (NN - bezogen)

- 3.5.5  - Öffentliche Parkierfläche (Besucher)
- 3.5.6  - mit Pflastermaterialien befestigte Verkehrsflächen bzw. Fahrbahneinbauten zur Verkehrsberuhigung.
- 3.5.7  - Straßenverkehr / Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

- 3.6.1  - Umformerstation bestehend aus Schutzwand als Aufsatz auf eine mögliche Lärmschutzaufschüttung.



3.7 Führung überirdischer Versorgungsleitungen

- 3.7.1  - Mittelspannungsleitung 20 kV mit Schutzbereich.
-  - Immissionsorte der Lärm-Immissions-Bereiche (Grundung).
-  Die einschlägigen Vorschriften des EVU (OBAG) sind für die Durchführung von Baumaßnahmen im Leitungsbereich zu beachten.


3.8 Grünflächen

- 3.8.1  - Kinderspielplatz

3.9 Sonstige Festsetzungen

- 3.9.1  - Fläche für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 3.9.2  - Ausschließlich mögliche Zu- u. Ausfahrt einer Tiefgarage im Bereich (WA2).

3.10 Sonderflächen

- 3.10.1  - Flächenbedarf für Lärmschutzschirm (Geländeaufschüttung nach den Erfordernissen)

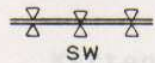
PLANLICHE HINWEISE

3.10.1.1 Die zur Erstellung des Lärmschutzschirmes wallartig anzuböschenden Flächen, die Teil der Bauparzellen Nr. 2/3/4/5/6 werden, dürfen von den jeweiligen Eigentümern nachträglich nicht verändert werden (Bestandsschutz).

3.10.2 - Höhenverlauf Lärmschutzschirm



3.10.3 - Mögliche Führung einer Lärmschutzwand als Aufsatz auf eine wallartige Lärmschutzaufschüttung.



3.10.4 - Bereichsgrenzen Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand.



3.10.5 - Immissionsorte der Lärm-Immissions-Berechnung des TÜV Bayern (Anlage zur Begründung).



3.10.6 - Regelquerschnitt Lärmschutzwall

