



I. Planliche Festsetzungen

I. A. Bebauungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 11 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.1 offene Bauweise

2.2 nur Block- und Doppelhaushälfte zulässig

2.3 Bauteile

2.4 Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsflächen

3.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

3.3 Eigenes Gelände, Regeltiefe 4,50 m

3.4 Öffentliche Erschließungsfläche

3.4.1 FW Fußweg, Regeltiefe 3,00 m

3.4.2 FW / RW Fuß- und Radweg, Regeltiefe 3,00 m

3.4.3 VW Fuß- und Radweg, Regeltiefe 4,50 m

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

4.2 Spaltbreite (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

4.3 Nutzungsgebiete

4.4

4.5

4.6

4.7

4.8

4.9

4.10

4.11

4.12

4.13

4.14

4.15

4.16

4.17

4.18

4.19

4.20

4.21

4.22

4.23

4.24

4.25

4.26

4.27

4.28

4.29

4.30

4.31

4.32

4.33

4.34

4.35

4.36

4.37

4.38

4.39

4.40

4.41

4.42

4.43

4.44

4.45

4.46

4.47

4.48

4.49

4.50

4.51

4.52

4.53

4.54

4.55

4.56

4.57

4.58

4.59

4.60

4.61

4.62

4.63

4.64

4.65

4.66

4.67

4.68

4.69

4.70

4.71

4.72

4.73

4.74

4.75

4.76

4.77

4.78

4.79

4.80

4.81

4.82

4.83

4.84

4.85

4.86

4.87

4.88

4.89

4.90

4.91

4.92

4.93

4.94

4.95

4.96

4.97

4.98

4.99

5.00

I. B. Grünordnungsplan

1. Festsetzungen Grünordnung - öffentlicher Bereich

1.1 Öffentliche Grünfläche

1.2 Öffentliche Grünfläche mit Parkfunktion

1.3 Baum, erhalten

1.4 Baum, pflanzen gemäß Gefährdungs

2. Festsetzungen Grünordnung - privater Bereich

2.1 Private Grünfläche

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

2.10

2.11

2.12

2.13

2.14

2.15

2.16

2.17

2.18

2.19

2.20

2.21

2.22

2.23

2.24

2.25

2.26

2.27

2.28

2.29

2.30

2.31

2.32

2.33

2.34

2.35

2.36

2.37

2.38

2.39

2.40

2.41

2.42

2.43

2.44

2.45

2.46

2.47

2.48

2.49

2.50

2.51

2.52

2.53

2.54

2.55

2.56

2.57

2.58

2.59

2.60

2.61

2.62

2.63

2.64

2.65

2.66

2.67

2.68

2.69

2.70

2.71

2.72

2.73

2.74

2.75

2.76

2.77

2.78

2.79

2.80

II. Planliche Hinweise

II. A. Bebauungsplan

1. Festsetzungen Grünordnung - öffentlicher Bereich

1.1 Öffentliche Grünfläche

1.2 Öffentliche Grünfläche mit Parkfunktion

1.3 Baum, erhalten

1.4 Baum, pflanzen gemäß Gefährdungs

2. Festsetzungen Grünordnung - privater Bereich

2.1 Private Grünfläche

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

2.10

2.11

2.12

2.13

2.14

2.15

2.16

2.17

2.18

2.19

2.20

2.21

2.22

2.23

2.24

2.25

2.26

2.27

2.28

2.29

2.30

2.31

2.32

2.33

2.34

2.35

2.36

2.37

2.38

2.39

2.40

2.41

2.42

2.43

2.44

2.45

2.46

2.47

2.48

2.49

2.50

2.51

2.52

2.53

2.54

2.55

2.56

2.57

2.58

2.59

2.60

2.61

2.62

III. Textliche Festsetzungen

III. A. Bebauungsplan

A. 1. Rechtsgrundlagen

A. 1. 1. Baugesetzbuch (BauGB)

L. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

A. 1. 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

L. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A. 1. 3. Bayerische Bauordnung (BayBO)

L. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586)

A. 1. 4. Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

L. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

A. 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

A. 2. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

(a) Art - Allgemeines Wohngebiet

Innere des VA wird gem. § 1 Abs. 8 BauNVO festgesetzt, das die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

A. 2. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

(a) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

max. zulässige GRZ festgesetzt laut Nutzungscharaktere

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Baulinien höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungscharaktere

(c) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

• max. Wandhöhen laut nachfolgender Schritte

In den Privatreilen ist je angrenzende 400 m Grundstücksfläche ein heimlicher Laubbau, mindestens 2. Ordnung gemäß Artenliste, zu pflanzen.

Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Gebäudes zu pflanzen.

Die dargestellten privaten Grünflächen (Bereiche an der östlichen und westlichen Geländegrenze, welche an Wäldchen angrenzen) sind mit Sträuchern zu bepflanzen, um einen naturnahen Waldrand auszubilden. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten entsprechend der Artenliste zu verwenden.

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis zu 50 % ist zulässig.

B. 1. 6. Pflanzenselbststände:

Bei Bauplanungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen abzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

B. 1. 7. Pflanzenselbststände: