

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Zu erstellende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



vorgesehene Grundstücksgrenzen - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



Begrenzungslinie als Darstellung der Straßen im privaten Plangebiet

2361/1

Flurstücknummern



Bauplatznummerierung

Talweg

Straßenbezeichnung

M

Mülltonnenstandplatz



Höhenlinien



bestehende Wohngebäude (amtl. Vermessung)



bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1- 4 BauNVO)
unterteilt/getrennt nach städtebaulich geordneten Nutzungen im WA



unzulässig: - Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



unzulässig: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte

2.1 Zahl der Vollgeschosse

- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze in der Form: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoß als Vollgeschoss oder: Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein Obergeschoss (am Hang)

GRZ = 0,4, GFZ = 1,0

- 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze in der Form: Parkebene (TG), Obergeschoss, Dachgeschoss oder: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (evtl. mit Keller wenn kein Vollgeschoss)

GRZ = 0,4, GFZ = 1,0

- II 2 Vollgeschosse in der Form: Erdgeschoss und Obergeschoss oder Kellergeschoss und Erdgeschoss (am Hang)

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

- I 1 Vollgeschos in der Form: Erdgeschoss und Dachgeschoss (evtl. mit Kellergeschoss, wenn kein Vollgeschoss) oder Erdgeschoss mit Dachgeschoss.

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.2 zulässig sind - ohne Wohnungsbeschränkungen

Riegelbebauung Appartementwohnungen - Seniorenwohnungen als Einzel- oder Doppelappartementwohnungen/ Geschosswohnungen.

Einzelhausbebauung Appartementwohnungen - Seniorenwohnungen als Einzel- oder Doppelappartementwohnungen/ Geschosswohnungen.

2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o/ g/ a)	Dachform/ -Neigung (SD, FD, PD,...)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1  abweichende Bauweise: Bebauung erfolgt verdichtet in Riegelbauweise mit Gebäuden die zum Teil eine Länge von 50 m überschreiten/ alternativ Bebauung mit Einzelhaustypen im Geschosswohnungsbau.
an Grenzen im Planungsgebiet kann, muss aber nicht angebaut werden - für Grenzen zur Nachbarbebauung gilt die BayBO 2008 als vereinbart.
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Baulinie

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche Öffentlich (Kreuzungsbereich - Bestand)
-  Gehsteige und öffentliche Fußwege (Kreuzungsbereich - Bestand)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg
-  Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Straßenoberkante durch nichts behindert werden
-  Umgrenzung von Flächen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - hier Stellplätze (Besucher/ Gäste)
-  Einfahrt/ Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

(§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB)



Flächen und Baugrundstücke für Versorgungsanlagen



Trafostation

6. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Wasserleitung bestehend unterirdisch

6.2  Abwasserdruckleitung bestehend unterirdisch

6.3  Abwasserkanäle Regenwasser/ Abwasser

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB)

7.1  öffentliche Grünflächen

7.2  private Grünflächen/ landschaftsgärtnerische Flächen und Oberflächen

7.3  öffentlicher Kinderspielplatz/ Seniorenbewegungspark mit bes. Anforderungen

7.4  zu erhaltender Einzelbaum/ oder auch Baumgruppen

7.5  zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher

7.6  neu anzupflanzende Baumgruppen und Sträucher