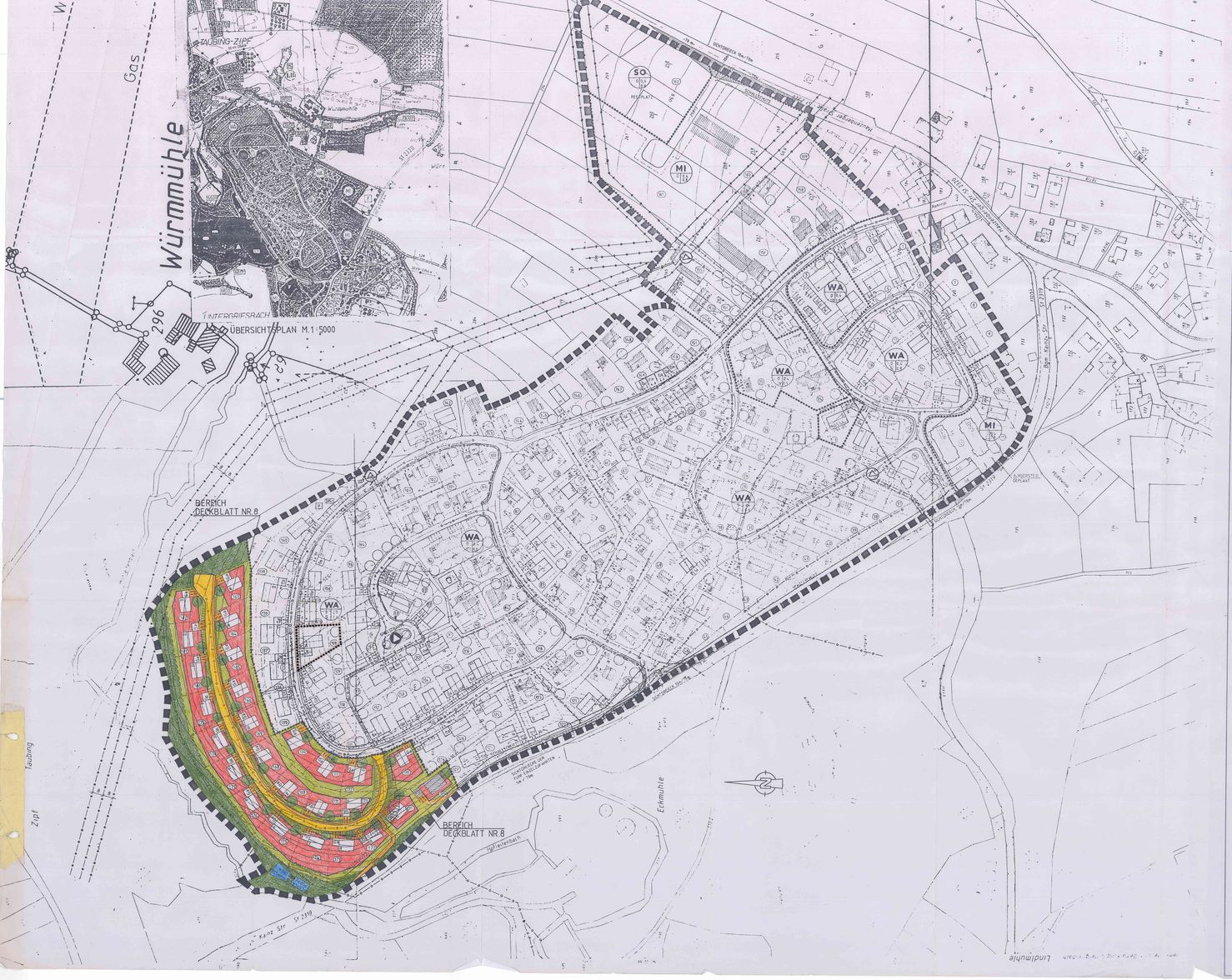

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1981)
DIE NUMERIERUNG IST IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1.3 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 ABS 1-3 BAUNVO)
- 1.2.2 MI — MISCHGEBIET (§ 6 ABS.1-3 BAUNVO)
- 1.4.1 SO — SONDERGEBIET (§ 11 ABS. 2 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 0,8/1,0/1,1 — GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖchstzulässig)
- 2.2 II/II/II — GZ - GESCHOSSZAHL (HÖchstzulässig)
- 2.3 II/II/II — ZWAL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

3. BAUWEISE
- 3.1 O — OFFENE BAUWEISE
- 3.2 — BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- 6.1 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
- 6.1.1 — GESTEIGE UND ÖFFENTLICHE PLATZFläche
- 6.2 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN, BEGRENZUNGEN SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- 6.2.1 — MASSANGABEN ÜBER AUSBAUBREITE DER VERKEHRSWEGE

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- 7.1 — TRAFOSTATION
- 7.2 — CONTAINER - STANDPLATZ

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
- 8.1 — ÜBERTRAGUNG
- 8.2 — UNTERTRÄGER

9. GRÜNFLÄCHEN
- 9.1 — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 9.11 — SPIELPLATZ
- 9.2 — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

10. WASSERFLÄCHEN
- 10.1 — OBERFLÄCHENWASSER/FFERBECKEN

13. PLANUNGS- NUTZUNGSBEZOGENEN UND MASSNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- 13.2 HERPLANZUNG VON BÄUMEN, SÖWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN
- 13.2.1 — ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- 13.2.2 — ERHALTUNG VON BÄUMEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.3.1 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE. DIE ZUR STRASSE HIN NICHT INSGESAMT MÖGLICH WERDEN DÜRFEN.
- 15.3.2 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 15.3.3 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- 15.3.4 — GARAGENZUFAHRT
- 15.3.5 — FIRSTRICHTUNG
- 15.3.6 — MÜLLTONNEN
- 15.12 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 15.13 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG IM BAUGEBIET
- 15.14 — KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN
- 15.14.1 — BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN
- 15.14.2 — BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE BESTEHENDE NICHTWOHNGEBÄUDE UND GEWERBLICHE ÄRME (NEBENGEBÄUDE)
- 15.14.3 — BÖSCHUNG
- 15.14.4 — HÖHENLINIEN
- 15.14.5 — 187 — FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN
- 15.15 SONSTIGE ZEICHEN
- 15.15.1 — TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (VGL. 2) WOHNSEEN)
- 15.15.2 RINGSTRASSE — STRASSENBEZEICHNUNG
- 15.15.3 — HINWEIS FÜR DIE BAULICHE NUTZUNG
- 15.15.4 HOCHFELD — FLURBEZEICHNUNG
- 15.15.5 — SICHTDREIECK
- 15.15.6 — BEREICH VON BESONDEREN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN: "IM BEREICH DER WOHNBEBAUUNG ENTLANG DER ST 2319 (DECKBLATT NR.7+8 B) SIND IN DEN WOHN-, SCHLAF- UND SONSTIGEN AUFENTHALTSRÄUME FENSTER MIT DER MINDESTSCHALLSCHUTZKLASSE 3 (35-30 dB) EINZUBAUEN (VGL. HINWEIS DIE VDI-RICHTLINIE 2719 "SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN UND DEREN ZUSATZEINRICHTUNGEN"). SOWIT BALKONTÜREN, ROLLADENKASTEN ODER WINTERGÄRTEN VORHANDEN SIND, MÜSSEN DIESE EBENFALLS DAS DIEN AN GEGEBENE BEWERTETE SCHALLDÄMMMAß AUFWEISEN. DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN MIT INTEGRIERTEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN WIRD EMPFOHLEN. AUF DER ZUR STRASSE ABGEWANDTEN GEBÄUDESEITE DES JEWEILIGEN WOHNHAUSES KÖNNEN FENSTER MIT EINEM 5 dB GERINGER BEWERTETEN SCHALLDÄMMMAß VERWENDET WERDEN."

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG NACH § 9 BAU GB

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 0.1.1 — BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN 500 qm

0.2 FIRSTRICHTUNG
- 0.2.1 — DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG VERLÄUFT PARALLEL ZUM MITTELSTEIN NR. 5 ZU 2. AUSNAHMEN KÖNNEN IM EINZELFALL AUF ANTRAG ZUGELASSEN WERDEN.

0.3 VER- UND ENTSORGUNG
- 0.3.1 — ÖFFENTLICHE WÄSSER- UND KANALLEITUNGEN SIND SOWIT SIE ÜBER PRIVATE GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FÜHREN, VON DEN JEWEILIGEN GRUNDEIGTÜMERN DER ERÖFFACHTE-RECHTSFREN ENTSCHÄDIGUNGSLOS ZU DULDEN.
- 0.3.2 — FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKSNUMMERN 130,132 UND 163-162 IST DIE ENTWÄSSERUNG IM TRENNSYSTEM DURCHZUFÜHREN.

FESTSETZUNGEN NACH ART 91 BAYBO

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 0.4.1 ZU 2.7 — IE NACH GELNNDEINEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDETYPEN ZULÄSSIGEN:

A) BEI HANGLAGE MIT GELNNDEINEIGUNG VON 1.50 m UND MEHR AUF GRENZNÄHE:
- HANGGARAGE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS

B) BEI SCHRÄGEM GENEIGTEM GÖER EBENEM GELÄNDE
- ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS
DOER - ERDGESCHOSS UND 2 OBERGESCHÖSSE
ODER - ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS
ODER - NUR ERDGESCHOSS

DIE GÖHÖHE DER ANLAGE IST VOM BÖ ANKERTÜGER TA DER ANLAGE BIS ZUM FIRST, GEMESSEN IM SCHNITTPUNKT DER WÄNDE, MIT DER HÖHENLINIE DER STRASSE IM SCHNITTPUNKTSLOTEN, WIEDERGEMESSEN.

AN NATÜRLICHER GELNNDEVERÄNDERUNG BESCHRÄNKT DÜRFEN DIE ZUR ANTÜRLICHEN GELÄNDE VORHANDENE ODER VON DER KÖRPERVERANLÄNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDE-OBERFLÄCHE.

0.4.2

1. ZULÄSSIG NACH 0.4 A

2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSSE AM HANG
- DACHFORM: SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH
- DACHNEIGUNG: 35° - 48° (GRAD BEI NEUBAUTEN)
- ZULÄSSIGE DACHGAUBEN: ZWEI PRO WOHNEINHEIT
- DACHGAUBEN: ZULÄSSIG SIND NUR SCHLEPPGAUBEN, ABSTÄNDE VOM GIEBELRAND MIND. 1.50m, ABSTÄNDE VOM GRATGAUBE MIND. 2.0m, DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN DARF DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, SIND VON DER GIEBELWAND ABGERÜCKT, DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN DARF DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, SIND VON DER GIEBELWAND ABGERÜCKT, AUSNAHMEN MÖGLICH!

ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE GRUNDSTÜCK

2. ZULÄSSIG NACH 0.4 B

2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS (DARF NICHT BEI BESTAND) DACHGESCHOSS DARF NICHT ÜBERSCHREITEN WERDEN.
- DACHFORM: SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH
- DACHNEIGUNG: 35° - 48° (GRAD BEI NEUBAUTEN)
- ZULÄSSIGE DACHGAUBEN: ZWEI PRO WOHNEINHEIT
- DACHGAUBEN: ZULÄSSIG SIND NUR SCHLEPPGAUBEN, ABSTÄNDE VOM GIEBELRAND MIND. 1.50m, ABSTÄNDE VOM GRATGAUBE MIND. 2.0m, DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN DARF DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, SIND VON DER GIEBELWAND ABGERÜCKT, DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN DARF DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, SIND VON DER GIEBELWAND ABGERÜCKT, AUSNAHMEN MÖGLICH!

ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE GRUNDSTÜCK

ODER:
ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- DACHFORM: SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH
- DACHNEIGUNG: 35° - 48° (GRAD BEI NEUBAUTEN)
- ZULÄSSIGE DACHGAUBEN: ZWEI PRO WOHNEINHEIT
- DACHGAUBEN: ZULÄSSIG SIND NUR SCHLEPPGAUBEN, ABSTÄNDE VOM GIEBELRAND MIND. 1.50m, ABSTÄNDE VOM GRATGAUBE MIND. 2.0m, DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN DARF DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, SIND VON DER GIEBELWAND ABGERÜCKT, DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN DARF DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, SIND VON DER GIEBELWAND ABGERÜCKT, AUSNAHMEN MÖGLICH!

ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE GRUNDSTÜCK

ODER:
3 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 2 OBERGESCHOSSE ALS VOLLGESCHOSSE (DARF NICHT BEI BESTAND) DACHGESCHOSS DARF NICHT ÜBERSCHREITEN WERDEN.
- DACHFORM: SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH (PLATZHÖCHE UND WALMDACH BEI BESTAND)
- DACHNEIGUNG: 35° - 48° (GRAD BEI NEUBAUTEN)
- DACHGAUBEN: ZULÄSSIG SIND NICHT BEI BESTAND!

ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE GRUNDSTÜCK

DACHDECKUNG:
- ALLGEMEIN: PFANNEN ROT (BEI NEUBAUTEN)

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
- 0.5.1 — GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEN HAUPTGEBÄUDEN ANZUPASSEN.
- 0.5.1 ZU 15.3.2 — TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2.75 m. BEI HANGLAGE AUCH 2-GESCHOSSIG ZULÄSSIG! DER GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS GARAGEN MIT UNTERLIEGENDEN TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERGELÄGERTER ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN (OHNE TERRASSE).
BEI HANGHÄUSERN KÖNNEN GARAGEN AUCH IM UNTERGESCHOSS EINGEBAUT WERDEN.

BEI GEBÄUDE MIT NUR SICHTBAREM ERDGESCHOSS WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGEN-GEBÄUDEN AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN, SOFERN DIE ZUFAHRTSRAMPE ÜBER EIN ZULÄSSIGES UND KEINE TÖTEREN EINGRÄNITE ALS MAX. 1.00m ERHÖHEN IÖN SIND. DIE ZUFAHRTEN SIND MIT GEFÄLLE ZU PLANEN UND DAS GELÄNDE IM GEGENSATZ DARZUSTELLEN.

WÖRDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND BIS EINSCHLIEßLICH ZU BESTEHEN GLEICHE DACHFORM, EIN ABSCHLÄPPEN DER DACHFLÄCHE ZUR GEWINNUNG EINES GRÖßEREN FREISTÜZES IST UNZULÄSSIG.

ERGÄNZENDZU DEN VORSCHRIFTEN DER BAYBO. DÜRFEN GARAGEN BIS 1.50m ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE HIN ERRICHTET WERDEN.

0.6 STELLPLÄTZE
- 0.6.1 — PRO WOHNUNGIN SIND 2 STELLPLÄTZE ZWÖCHENO VORGESCHRIEBEN!
- 0.6.2 — IM BEREICH DER PARZELLEN-NR. 121, 122, 125, 127 UND 129 IST SÖWIE DIE STELLPLÄTZE IN EINER TIEFE VON 5.00m, AN WÄHTSWÄRTE FUGÄNNEL HERGESTELLEN!

0.7 EINFRIEDUNG
- 0.7.1 ZÄUNÄRT: AN DER STRASSENSEITE HOLZLATTEN-, HÄNGEN- ODER MASCHENDRÄHTZÄUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG.
- ZÄUNÖHE: ÜBER STRASSEN- BZW. GEHSTEIGBERÜHÜNE MAX. 1.00 m BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN MÜNDEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0.80 m HÖHE ERRICHTET WERDEN. DIESER BLICK BERÜCHNET WIRD ÜBERGÄNGLICH AUF DEN ÄUßERSTEN FAHRBAHNRAND. JEDOCH 20.00m FRÜHZÄUNÄNG IM BEREICH RICHTUNGEN. EINE HECKENEINPFLANZUNG IST IN DIESEM BEREICH UNZULÄSSIG!
- ÄUSFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND MASCHÄZÄUN GRÜEN KÖNENHÄNDLUNG MIT BRÄUNEN HOLZIMPRÄGNIERUNGS-MITTEL OHNE DECKENDEN ANSTRICH. ZÄUNFELDER VOR ZÄUNPFÜSTEN DURCHLÄFEND. ZÄUNPFÜSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZÄUNBRÜENKANTE
- MASCHENDRÄHTZÄUN: MIT PFÜSTEN AUS RÖHR- UND WINKELPFÄHL (EIN KLEINER QUERSCHNITTEN). TÄNENGRÖN DÜRFEN GRÄHÜTTÄRBEN BESTRÄCHEN, MIT DURCHLÄUFENDEN DRÄHTGEFLECHT. MASCHENDRÄHTZÄUNE AN STRÄSSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLÄNZEN.
- PFEILER: NUR BEIM EINGÄNGS- UND EINFÄHRÄHTSTÜR ZULÄSSIG MAX. 1.00 m BREIT UND 0.40 m TIEF. NICHT HÖHER ALS ZÄUN. AUS VERPUTZTEN MAUERWERK MIT ZIEGEL ABDECKUNG ODER ALS NÄTÜRSTÄNNÄNGÄRÄ. PFEILERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON WÄLL-BRIEFKÄSTEN UND ÄHNLICHEN EINRICHTUNGEN ERHÖHT WERDEN. EINGÄNGS- UND EINFÄHRÄHTSÜLE SIND DER ZÄUNART IN MATERIAL UND KONSTRÄKTION ANZUPÄSSEN.
- GRÜNDÜNGÜNÜ DÜRFEN NUR SOWEIT AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN GRÄNZEN, VON EINÄHRÄHMÄNÄ, ÜNÜÜNÄÜÜÜ