

### III. Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO), unzulässig sind jedoch die Ausnahmen gem. Abs. 3)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

- 2.1 Zulässig sind die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH) mit max. 9 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf Parzelle 1 und 3 oder max. 12 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf Parzelle 2

Die geplanten Wohneinheiten können aus 1 Zimmer- Single/ Seniorenwohnungen oder aus 2-3 Zimmer- Familienwohnungen bestehen.

- 2.2 Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze zu errichten (inkl. Besucherstellplatz), (bei 2-3 Zimmer- Familienwohnungen)

Je Wohnung sind 1.0 Stellplätze zu errichten. (bei 1 Zimmer- Single/Seniorenwohnungen).

- 2.3 Zahl der Vollgeschoße: max. III VG (EG/1.OG/2.OG oder DG) auf Parz. 3  
max. IV VG (UG/EG/1.OG/2.OG oder DG) auf Parz. 1 u. 2

- 2.4 Grundflächenzahl : GRZ = 0,40

- 2.5 Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,20

- 2.6 Wandhöhen (WH)

Parz. 1 Traufseitig talseits max. 9,00 m  
Parz. 2 Traufseitig talseits max. 9,50 m  
Parz. 3 Traufseitig berg- und talseits max. 9,00 m

(Wandhöhe gem. Art. 6 Bay.BO: Wandhöhe ist das Maß vom festgesetztem EG- Niveau (OKF = +/- 0,00) bzw. NN z.B. 447.0 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut/ siehe Schema- Schnitte).

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

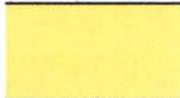
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise

- 3.2  Baugrenze (bei Baugrenzen an der Grundstücksgrenze nur für Grenz- Garagen gültig)

- 3.3  Festgesetzte Firstrichtung

**4. Flächen für den überörtlichen Verkehr**  
und für die örtl. Hauptverkehrszüge

4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Anbaufreie Zone 10 m vom Fahrbahnrand  
(Straßenbegrenzungslinie)

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

5.1  Sichtdreieck

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

 unterirdische Leitungen  
 (Abwasser, Wasser, Strom)

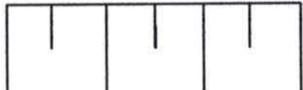
**7. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 Private Grünflächen gem. Plan

**8. Wasserflächen** und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die  
Regelung des Wasserabflusses. §9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

8.1   = Regenrückhalteweicher

**9. Flächen für Aufschüttung**, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

 Böschungen bestehend bzw. geplant

## 10. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

10.1



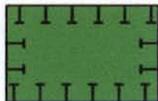
Bäume – Zu pflanzen aus standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzlisten 7.3.1 und 7.3.4

10.2



Sträucher und Heister  
gem. Pflanzliste 7.3.2

10.3



Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB

## 11. Sonstige Planzeichen

11.1



Höhenlinien

11.2



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11.3



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und  
Garagen (alternativ sind auch Tiefgaragen  
oder Garagen im UG zulässig), die Garagen  
können natürlich auch innerhalb der Baugrenzen  
stehen.