

II. Zeichenerklärung

A) Planzeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§§ 16, 17 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 NVO)

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (EG und OG) (§ 16 BauNVO)

0,3 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5 GFZ Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Garage mit Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Baukörper mit zwingend festgelegter Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßzahlen in Meter (z. B. 4,0 m)

WA	II	Schema der Nutzungsschablone	Baugebiet Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,5			Geschosflächenzahl
o	SD		Bauweise	Dachform

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Bäume

B) Planzeichenerklärung für planliche Hinweise

vorgeschlagener Baukörper

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgesehene Grundstücksteilung

Flurnummer (z. B. 225/2)

vorhandene Gebäude

Höhenlinie mit Höhenangabe

Nummerierung der Bauparzellen

III. Textliche Festsetzungen

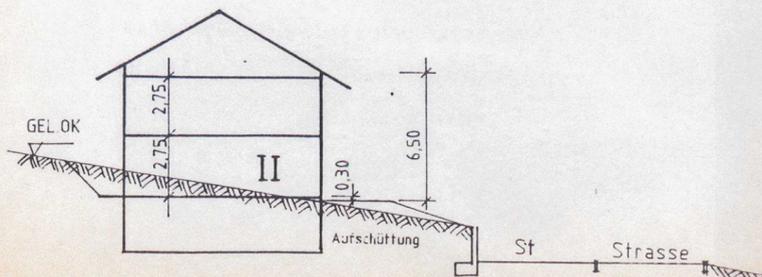
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Bei den Parzellen 1 bis 3: Mehrfamilienhäuser sind zulässig
Bei den Parzellen 4 bis 9: 1- und 2-Familienhäuser sind zulässig

Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 BayBO)

Parzelle 1 bis 3:

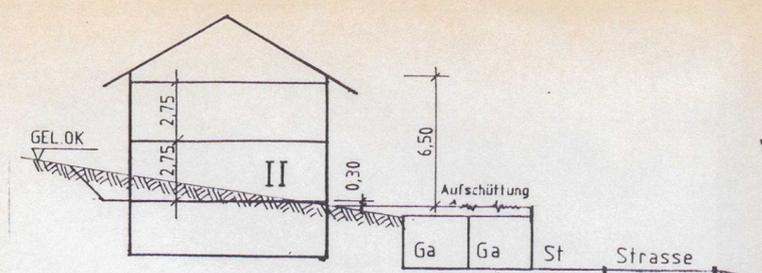
II Vollgeschosse
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28°-35°
Kniestock: nur konstruktiv bis zu einer Höhe von 50 cm von OK-Rohdecke bis OK-Pfette zulässig
Dachgauben: zulässig ab Dachneigung 32°, höchstens 2 Gauben je Dachfläche, Fensterfläche je Gaube max. 1,2 qm
Dachflächenfenster: liegende Dachflächenfenster bis max. 1,0 qm Fensterfläche sind zulässig
Sockelhöhe: max. 0,3 m
Wandhöhe: max. 6,5 m ab OK-Gelände talseitig, nach Auffüllung zum Stellplatz
Quergiebel: zulässig
Dacheindeckung: Pfannendeckung, rot
Dachüberstand: Ortgang max. 1,4 m
Traufe max. 1,1 m



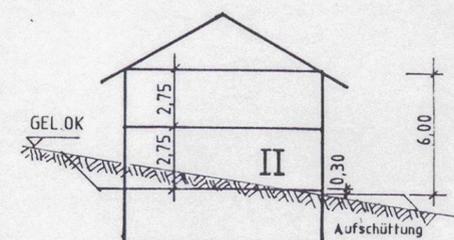
Schema Haustyp Parzelle 1 - 3 mit Stellplatz

Parzelle 4 bis 9:

II Vollgeschosse
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28°-35°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: zulässig ab Dachneigung 32°, höchstens 2 Gauben je Dachfläche, Fensterfläche je Gaube max. 1,2 qm
Dachflächenfenster: liegende Dachflächenfenster bis max. 1,0 qm Fensterfläche sind zulässig
Sockelhöhe: max. 0,3 m
Wandhöhe: max. 6,0 m ab OK-Gelände talseitig
Quergiebel: zulässig
Dacheindeckung: Pfannendeckung, rot
Dachüberstand: Ortgang max. 1,4 m
Traufe max. 1,1 m



Schema Haustyp Parzelle 1 - 3 mit Garage



Schema Haustyp Parzelle 4 - 9

Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe: Einfahrtsseitig max. 2,75 m.
Dächer: Satteldach

Die Garagen der Parzelle Nr. 3 sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Wandhöhe einfahrtsseitig max. 2,5 m bis OK Rohdecke.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Stellplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Garagenbreite entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,0 m tief sein. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz erforderlich. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist alternativ mit

- Natursteinpflaster
- Rasensteinen
- Betonverbundpflaster
- Wassergebundener Decke auszuführen.

Bepflanzung

Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen, bodenständigen Bäumen (z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Buche, Kastanie, Ulme, Esche, Kirsch- Birn und Apfelbaum) und Sträuchern (z.B. Haseinuß, Schneeball, Flieder, Hartriegel, Felsenbirne, Heckenkirsche) zu bepflanzen. Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindestumfang 14-16 cm und Sträucher in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.