

II	GFZ
32° - 42°	0,5
△	WA
↔	GRZ
	0,3

I/II	GFZ
32° - 45°	0,5
△	WA
↔	GRZ
	0,3

I/II	GFZ
32° - 45°	0,5
△	WA
↔	GRZ
	0,3

Steinbacher Straße




Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (1981)

A) Festsetzungen

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

1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1 **GFZ 0,5** Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den Baugrenzen geringer Werte ergeben

2.5 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl

2.7 **I/II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (im ebenen Gelände Erdgeschoss- und Dachgeschossausbau, das Dachgeschoss darf zum Vollgeschoss werden)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


3.1  Offene Bauweise


3.1.1  Nur Einzelhäuser zulässig

3.5  Baugrenzen

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

6.1  Straßenverkehrsflächen

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Gehweg

 Öffentliche Parkplätze


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).




Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Hinweise)

15. Sonstige Planzeichen

15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO).

B) Hinweise für Planunterlagen

Die Planunterlagen sind Vergrößerungen von Messtischblättern M 1 : 5000 des Bayerischen Landesvermessungsamtes in München.

 Flurstücksgrenzen

996/2 Flurstücksnummern

 Vorschläge zur Grundstücksteilung


 Vorhandene Hauptgebäude


 Vorhandene Nebengebäude




Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet, keinerlei Anpflanzungen vorgenommen, sowie Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände gelagert werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über Fahrbahn erreichen.

Weitere Festsetzungen

a)  I/II Dachneigung $32^\circ - 45^\circ$, Sattel- oder Walmdach, maximal 50 cm Kniestock (Erdgeschoss und Dachgeschoss, das Dachgeschoss darf zum Vollgeschoss werden).

b)  II Satteldach $35^\circ - 42^\circ$ ohne Kniestock (Bei Bauweise I/II wie Buchstabe a)).

c) GA Satteldächer Dachneigung analog Wohngebäude, Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Bei paarweiser Errichtung an den festgesetzten Stellen sind die Garagen nach Lage und Gestaltung übereinstimmend zu errichten. Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer Stauraum (einfriedungslos) erforderlich. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können für Garagen Flach- und Pultdächer bis 8° zugelassen werden. Bei Carports kann auf einen Stauraum zur Erschließungsstraße ausnahmsweise verzichtet werden. In einem Abstand von bis zu 3,00 m vom Rand des Grundstücks dürfen keine Seitenwände errichtet werden.

d)  Hauptfirstrichtung

e) Auf die gemeindliche Einfriedungssatzung vom 27.06.1983 wird verwiesen.

- f) Die Beläge von untergeordneten privaten Flächen, z.B. Garagenzufahrten, Abstellflächen etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen. (Anmerkung: Der Abflussbeiwert benennt den Anteil des anfallenden Regenwassers, der an der Oberfläche abfließt: $0,6 = 60\%$)
- g) Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist gestattet. Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind getrennte Leitungen für Brauch- und Trinkwasser vorzusehen. Koppelungen sind unzulässig. Auf die Genehmigungspflicht von Versickerungsanlagen und die Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen wird hingewiesen.
- h) Je Wohneinheit sind zwei voneinander unabhängig nutzbare Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. (Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird verwiesen).
- i) Art. 6 und 7 der BayBO sind anzuwenden.
- j) Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollen Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zugeführt werden.
- k) Pro Baugrundstück ist ein Hausbaum (Obstbaumhochstamm oder heimischer Laubbaum wie z.B. Feldahorn, Vogelbeere, Mehlbeere oder Hainbuche) zu pflanzen.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, in den Umzäunungen in Abständen von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen.
2. Es sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Beispiele: Feldahorn, Hainbuche, Esche, Linde, Eiche, Vogelkirsche, Weißdorn, Eberesche, hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten.