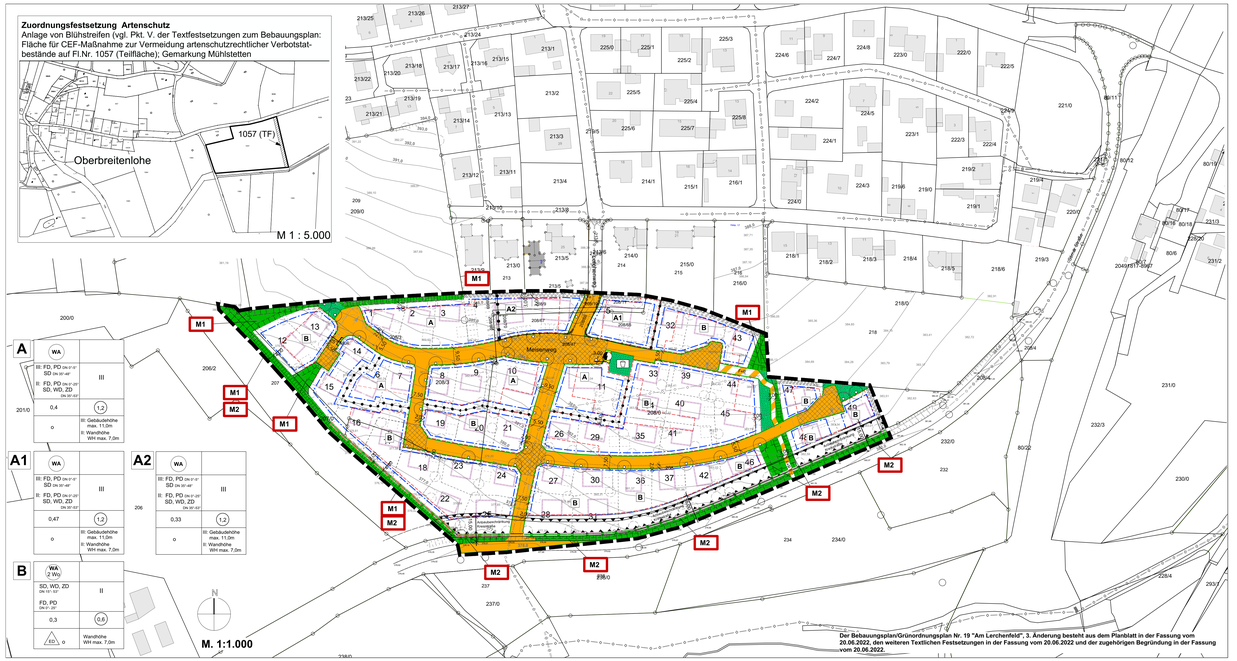

I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA (2 Wo) — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Festsetzung der Höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (mit Hinweis auf Geschossigkeitsfluchtlinie)
Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008) Vi.m. Art. 2 Abs.5 über bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung)
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und deren Decken mindestens 1,20 m hoch über der Fläche vom mindestens 2,30m haben.
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

WH max. 7,00m — Traufhöhe, maximal über OK FFB Erdgeschoss

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

F+R — Fuß- und Radweg

Sichtfeld (Sichtdreieck) auf bevorrechtigte Fahrzeuge (bei 50 km/h), Schenkellänge 70 m

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche:

Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 7a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 3.3 der Festsetzungen zur Grünordnung)

M1 — Flächen für den kleinräumigen Biotopverbund mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser.

M2 — Anlage einer extensive Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen.

M1 M2 — Anlage einer extensive Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl Pkt. 3.2 der Festsetzungen zur Grünordnung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten

SD — Satteldach zulässig

PD — Pultdach zulässig

WD — Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig

ZD — Zeltdach zulässig

FD — Flachdach zulässig

DN 0-53° — zulässige Dachneigung als Spanne in Grad

St — oberirdische Stellplätze

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B.Glaswände) für die Außenwohnbereiche der Wohnhäuser (Terrassen) zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes tags der 16. BImSchV von 59 dB(A) (Schallschutztechnische Untersuchung Nr. 14012.3 vom 20.02.2018) bei Realisierung Schallschutz Bahn.

Anbaubeschränkung Kreisstraße 15 m, gem. Art. 23 Bayerisches Straßen und Wegegesetz (BayStrWG).

Freihaltebereiche an Wendeanlagen – von Einfriedungen und festen Einbauten freizuhalten

Flächen für Versorgungsanlagen / hier: Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen hier: Mülltonnenstandorte

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

unterirdische Entsorgungs - und Versorgungsleitungen (Bestand)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern

vorgeschlagene Gebäudenummer

Gebäudefront mit Außenlärmpegel von über 49 dB (A) nachts (Immissionsgrenzwert der 16 BImSchV), für die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind

Bei Bauvorhaben vor Realisierung Lärmschutz Bahn passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

Standort Lärmschutzwand, h = 6,00/ 4,00 m ü. GOK bezogen auf das Gelände des Plangebietes (bei Anliegen Lärmschutz Bahn)

bestehende Grundstücksgrenzen

Parzellierungsvorschlag

844 — Flurnummern

10m — Bemaßung, hier: 10,0m

Gliederung des Straßenraumes durch Pflasterbelag mit den Zielen der Verkehrsberuhigung und Steigerung der Aufenthaltsqualität

Gliederung (Aufteilung) des Straßenraums

377,2 — Höhenlinien

Baumpflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Bauweise
Bauliche Nutzung bei Zahl der Vollgeschosse	o
Vollgeschosse, Bauzüge	max. zulässige Vollgeschosse
Dachneigung	max. zulässige Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. zulässige Wandhöhe / max. zulässige Gesamthöhe

* Geschossiert (Vollgeschosse)

Erläuterungen zu den Bautypen