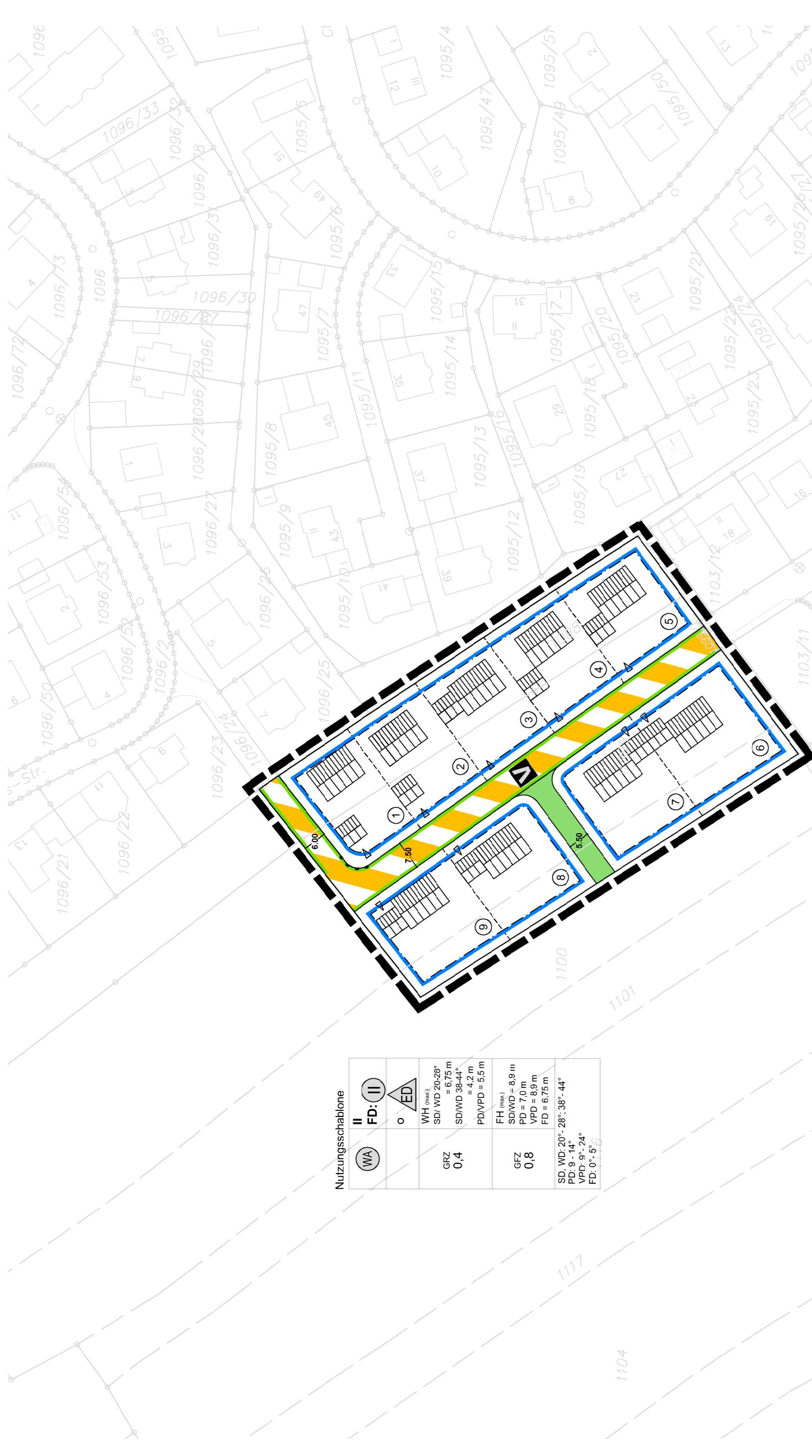


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



1.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.9 Gründonkriensche Festsetzungen

1.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von diesen eine erhöhte Verschmutzung gefährdet ausgesetzt, mit unterschiedlichen Maßnahmen zu belegen:

- Rasengittersteine, Plasterbeläge mit Schottersteinen oder Steinen, wasserabführende Decks oder Putzplaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Wasserdurchlässigkeit.
- Hofflächen, Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt wird.

1.9.2 Pflanzung auf privaten Grundstückstükkächen

Auf dem privaten Grundstück ist die angefangener 400 m² Fläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzzeit bis 3 zu pflanzen.

Nicht verwendbar dürfen auf privaten Grünflächen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nachelpenöxe über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnittstiefeln mit Ausnahme der Eibe.

1.9.3 Sonstige gründonkriensche Festsetzungen

Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudeentstehung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gerätzpfosten und Einzelbäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzu pflanzen.

1.9.4 Planbarkeit von Gehölzen

Die Planbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung eines Gehölzes darf keine unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

1.9.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird vom Okokonto der Stadt, iem. § 3 Abs. 1 (3) BauGB aus für Nr. 713/Gemahrt Mähring, eine Fläche von 2,749 m² festgesetzt.

Diese Ausgleichsstelle wird allen Grundstückstükkächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugedacht.

Die im Okokonto festgesetzten Auswertungs- und Pflegemaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erneuerung.

1. FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Bauaufzulösungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO im WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstückstükkächen

Die überbaubaren Grundstückstükkächen im WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Ausstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BaBO) Art. 6 Abs. 16, 8 u. 9 sind einzuhalten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstückstükkächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 20 m Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 30 m als Holzliegen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

V

Zweckbestimmung, Verkehrsberuhiger Bereich

Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sowohl die Erschließungsstrasse (Fortsetzung der Goethestraße) als auch die Verbindung zur Weltev.-Rocks-Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Es sind die festgesetzten Baugrenzen bis max. 20 m Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 30 m als Holzliegen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig.

1.6 Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, iVm. Art 81 BayGB)

1.6.1 Dächer

Es sind die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude und Garagen zu zulässig.

Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig.

Für die Dachdeckungen genießt Dächer sind nur Dachziegel oder -steine in grauer, brauner, rotrötlicher und blauem (Ziegel) Farbe zugelassen. Für Putzdächer mit einer Neigung von unter 20° sind auch fließendekorierte Grautönen zulässig. Blaue, grüne oder sonstige Farben sind nicht zugelassen.

1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen, Abgraben sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gestaffelte Abgraben entlang der Grenze errichteten Garagenanlagen, auf die die Grenze der angrenzenden Terrassenanlagen zu passen. Ausnahmen können zugelassen werden.

In der Dachfläche der Garagen sind keine Aufbauten / Gauben zulässig.

1.8 Abtragungen und Aufschüttungen

Abtragungen, Aufschüttungen entlang der Grenze errichteten Garagenanlagen, Gestaffelte Abgraben entlang der Grenze der angrenzenden Terrassenanlagen zu passen. Ausnahmen können zugelassen werden.

1.9 Abbrüche und Aufschüttungen

Abbrüche und Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gestaffelte Abgraben entlang der Grenze errichteten Garagenanlagen, auf die die Grenze der angrenzenden Terrassenanlagen zu passen. Ausnahmen können zugelassen werden.

1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen