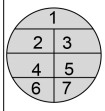
Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:



Art der baulichen Nutzung

1=WR1/WR6	Reines Wohngebiet (WR), mit Kennzahl
z.B. 6 Wo	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textliche Festsetzung 1.)

Maß der baulichen Nutzung

2=0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.)
3= z.B.1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.)
4=II+ZG	Zwei Vollgeschosse plus zurückgesetztes Geschoss als Höchstmaß (siehe örtliche Bauvorschrift 1.)
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe örtliche Bauvorschrift 1.)

Bauweise

5=ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung 3.)
E	nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung 3.)
H	nur Hausgruppen zulässig (siehe textliche Festsetzung 3.)

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6=P1	Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 5.)
P2	Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 8.)

Örtliche Bauvorschriften

7=SD, DN 35°-40°	Satteldach mit Dachneigung zwischen 35 und 40 Grad (s. örtliche Bauvorschrift 2.)
ZD, DN 12°	Zeltdach mit Dachneigung von max. 12 Grad (s. örtliche Bauvorschrift 2.)

Zeichenerklärung für Hinweise:

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

68/18 Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Im WR1 sind max. 7 Wohnungen, im WR2 max. 5 Wohnungen, im WR3 max. 6 Wohnungen und im WR4, WR5 und WR6 max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grund – und Geschossflächenzahl
Im WR4 errechnet sich die GRZ wie folgt: Grundfläche der Hausgruppe geteilt durch die zugehörige Baugrundstücksfläche. Die GFZ errechnet sich wie folgt: Geschossfläche der Hausgruppe geteilt durch die zugehörige Baugrundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2, § 19 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise
Im WR1, WR2, WR3 und WR5 wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzelhäuser, im WR4 auf die Errichtung von Hausgruppen und im WR6 auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Kriterien des untergeordneten Vorbaus im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO erfüllen. Sie sind von den Gebäudeecken um mindestens 2,0 m einzurücken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung 4.)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Straßenbegleitende Baum-Strauch-Hecke (siehe textliche Festsetzung 6.)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 6.)

Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzung 7.)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

Ga Zweckbestimmung: Garagen (siehe textliche Festsetzung 8.)

Ca Zweckbestimmung: Carport (siehe textliche Festsetzung 8.)

St Zweckbestimmung: Stellplatz

Schirmwand: (siehe textliche Festsetzung 9.1)

LPB II
LPB III
LPB IV
Lärmpegelbereiche mit Kennzeichnung der betroffenen Außenbauteile nach Geschossebenen (EG/OG=Erd-/ Obergeschoss) (siehe textliche Festsetzung 9.3)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung 6.)

5. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
Je Baugrundstück sind mindestens

- Ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, StU 14-16 cm, gerader, durchgehender Leittrieb gem. Pflanzenliste A) anzupflanzen und zu erhalten; alternativ ein Obstbaum, gezogen als Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 2xv., StU 8-10 cm in regionalen (autochthonen) Sorten gem. Pflanzenliste C1) bis C4) sowie
- Ausgenommen Reihenmittelhäuser: Anpflanzen von mind. 3 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, 2xv., 3-5 Triebe, oB, Höhe: 60-80 oder 80-100 cm gem. Pflanzenliste B); der Pflanzabstand hat mindestens 1,50 m zu betragen
- Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. nach Abgang gem. der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes zu ersetzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6. Straßenbegleitende Baum-Strauch-Hecke
Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke. Die Fläche ist jeglichem baulichen Eingriff entzogen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 15 BauGB)

7. Erhalt von Einzelbäumen
Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Schutz der Bestandsbäume ist während der gesamten Bauzeit durch einen ortsfesten Schutzzaun fachgerecht sicherzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Dachbegrünung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (P2)
Ausgenommen die Tiefgarage sind alle Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) bei einer Substratschicht von mindestens 6 cm mit „Sedumteppich“ als extensives Gründach zu bepflanzen und so zu unterhalten. Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Sedum album (Weißer Mauerpfeffer), Sedum cauticolum (September-Fetthenne), Sedum floriferum (Fetthenne), Sedumhybridum (Mongolen-Sedum), Sedum reflexum (Tripmadam), Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer), Sedum spurium (Teppich-Sedum).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Den folgenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen liegen die schallschutztechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth (Bericht Nr. 14.7718-b01f, vom 09.12.2015) zugrunde.