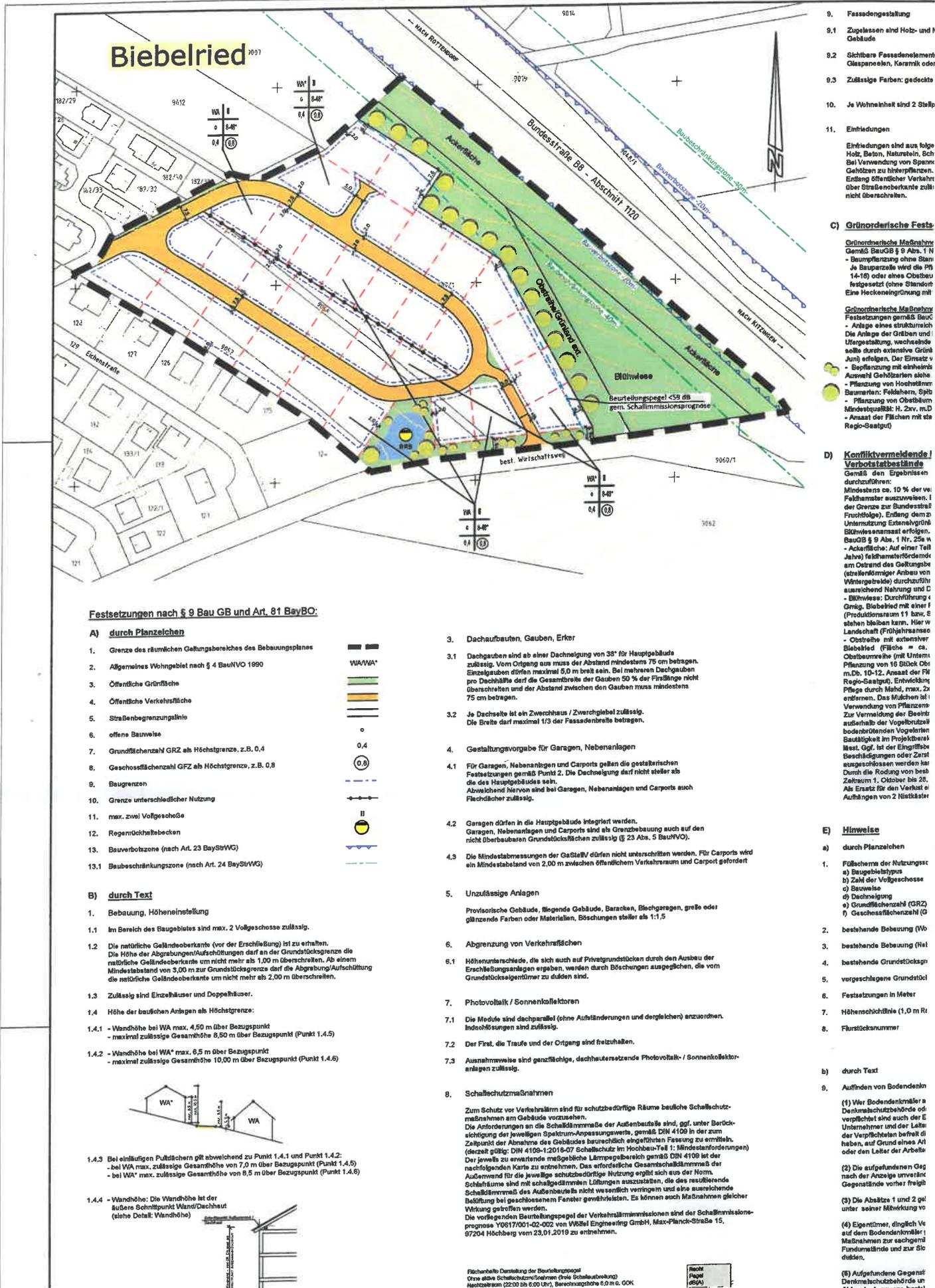


# Anlage 2 - Geltungsbereich Bebauungsplan Am Mainstockheimer Weg III



## Biebelried 3037

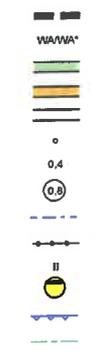
9. Fassadengestaltung
- 9.1 Zugelassen sind Holz- und K-Gebäude
- 9.2 Sichtbare Fassadenelemente Glaspaneele, Keramik oder
- 9.3 Zulässige Farben: gedeckte
10. Je Wohneinheit sind 2 Stellp
11. Einfriedungen

- C) Grünordnerische Festsetzungen**
- Grünordnerische Maßnahme**  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1  
- Baumpflanzung ohne Stan  
Je Bauparzelle wird die Pfl  
14-16) oder eines Obstbau  
festgesetzt (ohne Standort  
Eine Heckeneingrünung mit
- Grünordnerische Maßnahme**  
Festsetzungen gemäß BauGB  
- Anlage eines einrichtung  
Die Anlage der Grün- und  
Ufergestaltung, wechse  
sollte durch extensive Grün  
Jung erfolgen. Der Einsatz v  
- Bewässerung mit einheim  
Auswahl Gehölzarten sol  
- Pflanzung von Hochstamm  
Baumarten: Feldahorn, Spitz  
- Pflanzung von Obstbäum  
Mindestmaßstab: H. 2m, m.D  
- Ansatz der Flächen mit sta  
Regio-Saatgut)

- D) Konfliktvermeidende / Verbotsschilder**  
Gemäß den Ergebnissen durchzuführen:  
Mindestens ca. 10 % der ve  
Feldhammer auszuweisen, i  
der Gewinne zur Bundesstall  
Fruchtfolge), Erdung dem z  
Unterstützung Extensivgrün  
Blühwiesenansatz erfolgen.  
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a n  
- Ackerschärfel; auf einer Teil  
Jahre) feldhammerfördernde  
am Ostrand des Geltungsb  
(starkförmiger Anbau von  
Wintergetreide) durchzufüh  
ausreichend Mahlung und C  
- Blühwiese; Durchführung  
Grmk; Biebelried mit einer F  
(Produktionsraum 11 bzw. 5  
sich erhalten kann. Hier w  
Landschaft (Frühjahrsans  
- Obstreihe mit extensiver  
Biebelried (Fläche = ca.  
Obstbaumreihe (inkl. Unter  
Pflanzung von 16 Stück DB  
m.Db, 10-12; Ansatz der Fk  
Regio-Saatgut; Entwicklung  
Pflanzung durch Mähd, max. 2  
entfernen. Das Mähen ist i  
Verwendung von Pflanzens  
zur Vermeidung der Beintr  
außerhalb der Vogelbrutzeit  
bodenbrütenden Vögeln  
Bausicherheit im Projektber  
Nest. Ggf. ist der Eingriff  
Beschädigungen oder Zer  
ausgeschlossen werden bei  
Durch die Rodung von best  
Zeitraum 1. Oktober bis 28.  
Als Ersatz für den Verlust e  
Auhängen von 2 Nistkäst

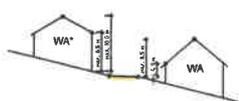
### Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayVO:

- A) durch Planzeichen**
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
  3. Öffentliche Grünfläche
  4. Öffentliche Verkehrsfläche
  5. Straßenbegrenzungslinie
  6. offene Bauweise
  7. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
  8. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
  9. Baugrenzen
  10. Grenze unterschiedlicher Nutzung
  11. max. zwei Vollgeschosse
  12. Regenrückhaltebecken
  13. Bauverbotszone (nach Art. 23 BayStWVG)
  - 13.1 Baubeschränkungszone (nach Art. 24 BayStWVG)

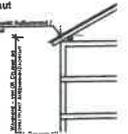


3. Dachaufbauten, Gauben, Erker
- 3.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 5,0 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.
- 3.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.
4. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
- 4.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 2. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
- 4.2 Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.3 Die Mindestabmessungen der GasStW dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports wird ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Carport gefordert
5. Unzulässige Anlagen
- 5.1 Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, Blechgaragen, große oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
6. Abgrenzung von Verkehrsflächen
- 6.1 Höhenunterschiede, die sich auch auf Privatgrundstücken durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
7. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
- 7.1 Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Indischönungen sind zulässig.
- 7.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.
- 7.3 Ausnahmeweise sind geneigte, dachaufstehende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen zulässig.
8. Schallschutzmaßnahmen

- B) durch Text**
1. Bebauung, Höheneinstellung
  - 1.1 Im Bereich des Baugeländes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  - 1.2 Die natürliche Geländeoberkante (vor der Erschließung) ist zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen/Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten. Ab einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf die Abgrabung/Aufschüttung die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 2,00 m überschreiten.
  - 1.3 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
  - 1.4 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
    - 1.4.1 - Wandhöhe bei WA max. 4,50 m über Bezugspunkt
    - maximal zulässige Gesamthöhe 8,50 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.5)
    - 1.4.2 - Wandhöhe bei WA\* max. 6,5 m über Bezugspunkt
    - maximal zulässige Gesamthöhe 10,00 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.6)



- 1.4.3 Bei einflügeligen Pultdächern gilt abweichend zu Punkt 1.4.1 und Punkt 1.4.2:
  - bei WA max. zulässige Gesamthöhe von 7,0 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.5)
  - bei WA\* max. zulässige Gesamthöhe von 8,5 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.6)
- 1.4.4 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachstuhl (siehe Detail: Wandhöhe)



Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel  
Orts ohne Schallschutzmaßnahmen (siehe Schallschutzbeurteilung)  
Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), Berechnungswerte 6,0 m o. GOK

Nicht  
Papier  
25/10

- E) Hinweise**
- a) durch Planzeichen
    1. Füllscherm der Nutzungsart
    - a) Baugeländetypus
    - b) Zahl der Vollgeschosse
    - c) Bauweise
    - d) Dachneigung
    - e) Grundflächenzahl (GRZ)
    - f) Geschossflächenzahl (GFZ)
  2. bestehende Bebauung (W)
  3. bestehende Bebauung (Nei)
  4. bestehende Grundstücksgr
  5. vorgeschlagene Grundstücl
  6. Festsetzungen in Meter
  7. Höhenhöhenlinie (1,0 m Ri
  8. Flurstücksnummer
  - b) durch Text
    9. Auffinden von Bodendenkm
      - (1) Wer Bodendenkmaller a Denkmalerschützebehörde od verpflichtet sind auch der E Unternehmer und der Leiter der Verpflichteten befristet ei haben, auf Grund eines An) oder den Leiter der Arbeit
      - (2) Die aufgefundenen Gegent Denkmalerschützebehörde an
      - (3) Die Absätze 1 und 2 gel unter seiner Mitwirkung v
      - (4) Eigentümer, dinglich Ve auf dem Bodendenkmaller i Maßnahmen zur sachgemäß Fundamentände und zur Sie dleiden.
      - (5) Aufgefundenen Gegenst Denkmalerschützebehörde an