



#### A. Festsetzungen durch Planzeichen

§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Private Grünfläche	Private Grünfläche
Flächen für Gemeinbedarf	Flächen für Gemeinbedarf
Spieleplatz	Spieleplatz
öffentliche Grünfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter	öffentliche Grünfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter
öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter	öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter
öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter	öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter
öffentlicher Fußweg mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter	öffentlicher Fußweg mit Angabe der Querschnittsbreite in Meter
Vereinsheim	Vereinsheim
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Baugrenze (Baufenster)	Baugrenze (Baufenster)
II	Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Hausgruppe
0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
0,7	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
W	Räume für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
Wasserwirtschaft	Flächen für die Wasserwirtschaft
A1	Ausgleichsflächen
+	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>FASSADEN-GESTALTUNG</b>	
Große farbmarkante Farben sind unzulässig	
<b>GARAGEN UND CARPORTS</b>	
Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.	
Der Mindestabstand bei offenen Garagen (Carports) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 3,00 m.	
Der Vorrund wird als Stellplatz anerkannt.	

#### B. Festsetzungen durch Text

§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO	
1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen.	
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen.	
(2) Zulässig sind:	
1. Wohngebäude;	
2. die Errichtung des Gebiets dienenden Läden, Sankt- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;	
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;	

(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

§ 6 MISCHGEBIETE BauNVO (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. Geschäfts- und Bürogebäude;
3. Einzelhandelsbetriebe, Sankt- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betreibergewerbes;
4. sonstige Gewerbebetriebe;
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
6. Gartenbaubetriebe;
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

Entzweihäuserung 400 m<sup>2</sup>

Doppelhaushäuserung: 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushalte

WOHNEINHEITEN sind beschränkt auf 2 pro Grundstück für Einzel- und Doppelhausbauung;

sind beschränkt auf 8 pro Grundstück für Haussiedlungen;

DACHFORM Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer. Ebenfalls zugelassen sind gegliederte Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports, sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen zulässig.

WANDHOHE FÜR EG + DG ODER EG + KG max. 7,50m

WANDHOHE FÜR EG + OG max. 6,50m

WANDHOHE FÜR EG max. 6,50m

WANDHOHE FÜR PULTDÄCHER max. 8,00 m

WANDHOHE FÜR PULTDÄCHER max. 6,50 m

ABSTANDSFÄLLEN Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

BEZUGSPUNKT Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG Schonende Bauausführung:

- Baufeldbeschaffung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Pflanzebandes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beleuchtung von Pflanzen aufhalb des Gefügeträgers ist nicht zulässig.

- Einsatz von abgeschnittenen, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

BAUFLÄNDERRÄUMUNG: Auffüllungen:

- Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschaffen des Oberbaus, müssen die aktuellem Bruten von Fledvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- Bei Baubeginn im Frühjahr kann voraussichtlich bis zum 01. März eine Schwarzbuche (vegetationsfrei, geoptiger Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für Fledvögel zu reduzieren.

- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren.

FUNDAMENTE Fundamente, die beim Setzen von Relatten- und Pfostenreihen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbelichtung.

OBERBODEN Das Oberboden des Oberbaus ist nur außerhalb der Bruttelfez der Baufelds (Bruttelfez = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugruben brach liegegelassen, dürfen diese nur außerhalb der Bruttelfez gemacht oder gemulcht werden.

VERSICHERUNGS-EINRICHTUNGEN Für Versicherungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFRV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

§ 6 MISCHGEBIETE BauNVO (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. Geschäfts- und Bürogebäude;
3. Einzelhandelsbetriebe, Sankt- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betreibergewerbes;
4. sonstige Gewerbebetriebe;
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
6. Gartenbaubetriebe;
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

Entzweihäuserung 400 m<sup>2</sup>

Doppelhaushäuserung: 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushalte

WOHNEINHEITEN sind beschränkt auf 2 pro Grundstück für Einzel- und Doppelhausbauung;

sind beschränkt auf 8 pro Grundstück für Haussiedlungen;

DACHFORM Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer. Ebenfalls zugelassen sind gegliederte Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports, sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen zulässig.

WANDHOHE FÜR EG + DG ODER EG + KG max. 7,50m

WANDHOHE FÜR EG + OG max. 6,50m

WANDHOHE FÜR EG max. 6,50m

WANDHOHE FÜR PULTDÄCHER max. 8,00 m

WANDHOHE FÜR PULTDÄCHER max. 6,50 m

ABSTANDSFÄLLEN Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

BEZUGSPUNKT Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG Schonende Bauausführung:

- Baufeldbeschaffung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Pflanzebandes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beleuchtung von Pflanzen aufhalb des Gefügeträgers ist nicht zulässig.

- Einsatz von abgeschnittenen, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

BAUFLÄNDERRÄUMUNG: Auffüllungen:

- Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschaffen des Oberbaus, müssen die aktuellem Bruten von Fledvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- Bei Baubeginn im Frühjahr kann voraussichtlich bis zum 01. März eine Schwarzbuche (vegetationsfrei, geoptiger Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für Fledvögel zu reduzieren.

- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren.

FUNDAMENTE Fundamente, die beim Setzen von Relatten- und Pfostenreihen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbelichtung.

OBERBODEN Das Oberboden des Oberbaus ist nur außerhalb der Bruttelfez der Baufelds (Bruttelfez = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugruben brach liegege lassen, dürfen diese nur außerhalb der Bruttelfez gemacht oder gemulcht werden.

VERSICHERUNGS-EINRICHTUNGEN Für Versicherungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFRV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

§ 6 MISCHGEBIETE BauNVO (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. Geschäfts- und Bürogebäude;
3. Einzelhandelsbetriebe, Sankt- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betreibergewerbes;
4. sonstige Gewerbebetriebe;
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
6. Gartenbaubetriebe;
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

Entzweihäuserung 400 m<sup>2</sup>

Doppelhaushäuserung: 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushalte

WOHNEINHEITEN sind beschränkt auf 2 pro Grundstück für Einzel- und Doppelhausbauung;

sind beschränkt auf 8 pro Grundstück für Haussiedlungen;

DACHFORM Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer. Ebenfalls zugelassen sind gegliederte Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports, sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen zulässig.

WANDHOHE FÜR EG + DG ODER EG + KG max. 7,50m

WANDHOHE FÜR EG + OG max. 6,50m

WANDHOHE FÜR EG max. 6,50m

WANDHOHE FÜR PULTDÄCHER max. 8,00 m

WANDHOHE FÜR PULTDÄCHER max. 6,50 m

ABSTANDSFÄLLEN Für