

# A. FESTSETZUNGEN

## 1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
für den Bebauungsplan



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1

**WA**

Allgemeines Wohngebiet für den gesamten  
Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO

2.1.2

Zulässig sind Wohngebäude mit maximal  
zwei Wohnungen

2.1.3

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind  
nicht zulässig

2.2

**GE (E)**

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es sind nur Baustoffhandel, Lagerhaus und  
Fuhrunternehmer zulässig.

Soweit Betriebsleiterwohnungen zulässig sind,  
dürfen sie nur an den mit W gekennzeichneten  
Stellen errichtet werden.

2.3

**GA**

Garagen


2.4

**vv**

Stellflächen


#### 4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 450 m<sup>2</sup>.

4.2  Besondere Bauweise. Einseitig seitliche Grenzbebauung festgesetzt (halboffene Bebauung).  
Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO im gesamten Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA).


BauNVO  
§ 22 Abs. 4


4.3 **entfällt**


4.4  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Sie kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbaumeister für untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m im Bereich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns überschritten werden, wenn die städtebauliche Grundidee nicht beeinträchtigt wird.  
Eine Eingrenzung der zurückgesetzten Zone ist nicht gestattet.

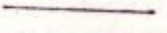
4.5 Grenzanbauten und Grenzwände gegenüber privaten Grundstücksgrenzen können um max. 1,0 m zurückgesetzt werden (Bauunterhalt, Dachüberstand).

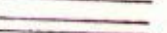
#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Wohnstraßen und -wege mit Fußgängervorrecht.

5.3  Straßenbegleitgrün: Schotterrasen oder Pflaster mit Grasfugen. Freiraumtyp B, öffentlich

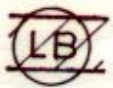
5.4  Fahrbahn


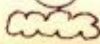
5.5  Fußweg, gebietsintern

5.6 Lampen: Standleuchten aus OBAG-Programm Modell Castor, Typ Zylinder mit abgesetzten Standmast, Leuchtpunkthöhe ca. 3,5 m. Die Standorte werden im weiteren Verfahren bzw. Planungsverlauf einvernehmlich mit der städtebaulichen Planung konkretisiert.

#### 6. GRÜNORDNUNG

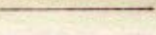
6.1 Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch Pflanzlisten in der Begründung vertieft. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

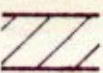
6.2  **A** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 Abs. 1 BayNatSchG.  
Strukturbereich A


6.3  Zu pflanzende Bäume  
6.4  Zu pflanzende Sträucher } gemäß Liste in Begründung für die jeweiligen Strukturbereiche




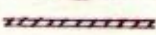
6.5  öffentliche Grünflächen

6.6  private Grünflächen






6.7  **C** Fläche für besondere Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung (Bachrenaturierung).

6.8  **I** Betriebshöfe (GE) 50% offene Befestigung, 50% Versiegelung

6.9  Bach, Gewässer III. Ordnung

6.10  Stützmauer, berankt

6.11 Hinweise zu grünordnerischen Strukturbereichen

	<b>A</b>	öffentlich	Hohlweg Der Bestand ist zu sichern, zu schützen und zu pflegen
	<b>B</b>	öffentlich	Straßenbegleitgrün - Siedlung Funktionen des Verkehrs, des Aufenthalts und der Ökologie sind in ein verträgliches Gleichgewicht zu bringen.
	<b>C</b>	öffentlich	Bachbegleitgrün - Talsohle - Ortsrand Ökologische Funktion, Wasserwirtschaftliche Funktion, Erholungsfunktion, Verbindungsfunktion
	<b>D</b>	öffentlich	Straßenbegleitgrün Gastorfer Straße Ökologische Funktionen, Lenk- und Orientierungsfunktion im Landschaftsraum
	<b>E</b>	privat	Ortsrandgrün senkrecht zum Hang
	<b>F</b>	privat	Wiesen - Vorangfläche für Umweltschutzprogramme - z.B. Erschwernisausgleich bei Feuchtfeldern, Landschaftspflegeprogramm
	<b>G</b>	privat	Lineare Kuppenvegetation - Ortsrand
	<b>H</b>	privat	Ortsrand mittlere Hangterrasse
	<b>I</b>	privat	Betriebshöfe - Begrenzung der Versiegelungsflächen
	<b>K</b>	privat	Alter Ortsrand Dorf (nicht im Geltungsbereich) charakteristisch ist der extensiv genutzte (Obstwiesen) Übergang (Puffer) von der Bebauung zur intensiv genutzten Feldflur.
	<b>L</b>	privat	Hausgärten

## B. HINWEISE UND NACHRICHT- LICHE ÜBERNAHMEN



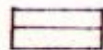
Bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Gebäude



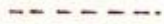
vorgeschlagene Gebäude



Höhenlinie mit m über NN



Stromleitung (20 KV) mit Schutzstreifen



21 600

Parzellennummer mit ca. Angabe der  
Grundstücksparzelle in m<sup>2</sup>

## C. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGS- PLANES

- Bebauungsplan in  $M = 1 / 1000$
- Grünordnungsplan im  $M = 1 / 1000$
- Begründung

### Plangrundlage:

Amtliches Kataster des Vermessungsamtes-Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrund-verhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der Kartengrundlage noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden. Der Verlauf des Baches ist in den amtlichen Plänen nicht erfaßt. Seine Darstellung erfolgte aufgrund freier Ortseinsicht ohne Einmaß.