

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNO/1980, m. W. v. 13.05.2017)
1.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4 maximal zulässig
1.3 FH _{max} 12,50 m Maximal zulässige Freihöhe (hier: 12,50 m)
1.4 WH _{max} 6,50 m Maximal zulässige Wandhöhe (hier: 6,50 m)
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Baugrenze
2.2 Offene Bauweise
2.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg befestigt)
3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg unbefestigt als Grünzug)
3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Öffentliche Grünflächen
4.2 Private Grünflächen
4.3 Anpflanzung von heimischen Heckenstrukturen
4.4 Anpflanzung von heimischen Laubbäumen

Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) entlang öffentlicher Straßen und Wege sind zu einer Höhe von 1,50 m, Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen ab Okt der angrenzenden Straße zulässig. Soweit ein Entlastungsgründrichet werden, sind diese bis zu einer Höhe von 1,50 m. Einrichtungen 0,5 m im Rückverkehr von der Grundstücksgrenze zu gründstücksgrenze zurückversetzt zu zulässig. Die Vorbereitung der Einrichtungen entlang öffentlichen Straßen und Wege sind zu begrenzen. Außerdem müssen hierfür Türe und rechteckige Einfüllungen auf den Auslassstellen verhindern, dass diese nicht an die Straße auslaufen. Einrichtungen nach unten müssen eine Höhe von nur 1,0 m von der Straßenseite zulässig. Einrichtungen sind nur 1,0 m von der Straßenseite zulässig.

Grundnordische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Grundnordische Maßnahmen auf privater Grundstücksfäche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Baumpfändung eines heimischen Laubbäum-Hochstammes mit Standortvorangebaute gemäß Handbuch (Art. 4)

Randierunglinie

Auf den privaten Grünfläche ist eine Einführung mit heimischen Gehölzen erlaubt.

Private Vorplätze und Gärten sind so zu bepflanzen, dass ein grünes, lebendiges Ostfeld entsteht. Reine Steinschotterung oder Stein- und Graben sind nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind anstreichlich anzulegen.

Grundnordische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Baumpfändung eines heimischen Laubbäum-Hochstammes mit Standortvorangebaute gemäß Handbuch (Art. 4)

Standortvorangebaute

Ansatz mit artenreichem, einheimischem Saatgut autochthonen Saatguts.

1.2 Randierunglinie

Sichtdecke im Bereich der Einfahrt zur Friedrichstraße.

Sichtbereiche sind von baulichen Anlagen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindern dem gesetzlichen Vorgaben füchtig zu behandeln. Unbelasteter Boden ist den öffentlichen Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

1.3 Randierunglinie

Nicht mehr benötigte Einzelplanzen sind unzulässig.

1.4 Dachbegrünungen

1.5 Gebäudefassade

1.6 Dachgestaltung

1.7 Gehölze und rätebauliche Gestaltung

1.8 Gehölze und rätebauliche Gestaltung

1.9 Ortsrandierung

1.10 Pflanzendeutung

1.11 Pflanzendeutung

1.12 Pflanzendeutung

1.13 Pflanzendeutung

1.14 Pflanzendeutung

1.15 Pflanzendeutung

1.16 Pflanzendeutung

1.17 Pflanzendeutung

1.18 Pflanzendeutung

1.19 Pflanzendeutung

1.20 Pflanzendeutung

1.21 Pflanzendeutung

1.22 Pflanzendeutung

1.23 Pflanzendeutung

1.24 Pflanzendeutung

1.25 Pflanzendeutung

1.26 Pflanzendeutung

1.27 Pflanzendeutung

1.28 Pflanzendeutung

1.29 Pflanzendeutung

1.30 Pflanzendeutung

1.31 Pflanzendeutung

1.32 Pflanzendeutung

1.33 Pflanzendeutung

1.34 Pflanzendeutung

1.35 Pflanzendeutung

1.36 Pflanzendeutung

1.37 Pflanzendeutung

1.38 Pflanzendeutung

1.39 Pflanzendeutung

1.40 Pflanzendeutung

1.41 Pflanzendeutung

1.42 Pflanzendeutung

1.43 Pflanzendeutung

1.44 Pflanzendeutung

1.45 Pflanzendeutung

1.46 Pflanzendeutung

1.47 Pflanzendeutung

1.48 Pflanzendeutung

1.49 Pflanzendeutung

1.50 Pflanzendeutung

1.51 Pflanzendeutung

1.52 Pflanzendeutung

1.53 Pflanzendeutung

1.54 Pflanzendeutung

1.55 Pflanzendeutung

1.56 Pflanzendeutung

1.57 Pflanzendeutung

1.58 Pflanzendeutung

1.59 Pflanzendeutung

1.60 Pflanzendeutung

1.61 Pflanzendeutung

1.62 Pflanzendeutung

1.63 Pflanzendeutung

1.64 Pflanzendeutung

1.65 Pflanzendeutung

1.66 Pflanzendeutung

1.67 Pflanzendeutung

1.68 Pflanzendeutung

1.69 Pflanzendeutung

1.70 Pflanzendeutung

1.71 Pflanzendeutung

1.72 Pflanzendeutung

1.73 Pflanzendeutung

1.74 Pflanzendeutung

1.75 Pflanzendeutung

1.76 Pflanzendeutung

1.77 Pflanzendeutung

1.78 Pflanzendeutung

1.79 Pflanzendeutung

1.80 Pflanzendeutung

1.81 Pflanzendeutung

1.82 Pflanzendeutung

1.83 Pflanzendeutung

1.84 Pflanzendeutung

1.85 Pflanzendeutung

1.86 Pflanzendeutung

1.87 Pflanzendeutung

1.88 Pflanzendeutung

1.89 Pflanzendeutung

1.90 Pflanzendeutung

1.91 Pflanzendeutung

1.92 Pflanzendeutung

1.93 Pflanzendeutung

1.94 Pflanzendeutung

1.95 Pflanzendeutung

1.96 Pflanzendeutung

1.97 Pflanzendeutung

1.98 Pflanzendeutung

1.99 Pflanzendeutung

1.100 Pflanzendeutung

1.101 Pflanzendeutung

1.102 Pflanzendeutung

1.103 Pflanzendeutung

1.104 Pflanzendeutung

1.105 Pflanzendeutung

1.106 Pflanzendeutung

1.107 Pflanzendeutung

1.108 Pflanzendeutung

1.109 Pflanzendeutung

1.110 Pflanzendeutung

1.111 Pflanzendeutung

1.112 Pflanzendeutung

1.113 Pflanzendeutung

1.114 Pflanzendeutung

1.115 Pflanzendeutung

1.116 Pflanzendeutung

1.117 Pflanzendeutung

1.118 Pflanzendeutung

1.119 Pflanzendeutung

1.120 Pflanzendeutung

1.121 Pflanzendeutung

1.122 Pflanzendeutung

1.123 Pflanzendeutung