

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

Zeichenerklärung

I) Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der Baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), mit Teilgebietsnummerierung
MI 1	Mischgebiet (§6 BauNVO), mit Teilgebietsnummerierung

2. Maß der Baulichen Nutzung

IIa	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2-te Vollgeschoss im Dachraum liegen muß.
0,35	Grundflächenzahl höchstzulässig
0,45	Geschoßflächenzahl höchstzulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Hauptfirstrichtung Hauptgebäude
	Hauptfirstrichtung Hauptgebäude wahlweise, nur eine Richtung ist zugelassen
	Baugrenze
SD:25°-45°	Satteldach mit Festsetzung der zulässigen Dachneigung

4. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

	Baum zu pflanzen	Arten und Qualitäten gem. Ziff. 9.2 und 9.3 der textlichen Festsetzungen
	Sträucher zu pflanzen	
	öffentliches Grün - Eingrünung	
	öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	
	Vorgartenbereiche die nicht eingefriedet werden dürfen	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) naturschutzfachliche Ausgleichsflächen mit Teilflächenbezeichnung, Gestaltung und Entwicklung gem. Ziff. 9.5 der textlichen Festsetzungen.	

6. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG. Aktive Lärmschutzeinrichtung mit Angabe der Höhe der Oberkante (OK).
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Maßzahl in Meter

II.) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

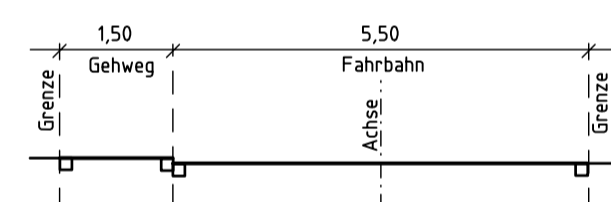
	bestehende Grundstücksgrenzen						
363	Flurnummer						
	Vorschlag Grundstücksaufteilung mit Nummerierung						
	Standortvorschlag Haupt- und Nebengebäude						
	best. Bebauung						
	Höhenschichtlinie						
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch - Kanal bzw. Strom						
	best. oberirdische Hauptversorgungsleitungen mit Angabe der Breiten der Schutzzonen - Elektrofreileitungen						
<table border="1"><tr><td>WA 1</td><td>IIa</td></tr><tr><td>0,35</td><td>0,45</td></tr><tr><td>DN20°-45°</td><td></td></tr></table>	WA 1	IIa	0,35	0,45	DN20°-45°		Nutzungsschablone
WA 1	IIa						
0,35	0,45						
DN20°-45°							
	Nordpfeil						

III.) Sonstige Hinweise

- Für die umweltgerechte Nutzung unverschmutzten Dach- u. Oberflächenwassers, wird die Anlage von Regenwasserzisternen ($V \geq 5m^3$) empfohlen. Das gesammelte Oberflächenwasser kann zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.
- Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.
- Notwendige Kabelverteilerschränke (Strom, Telekom usw.) sind innerhalb der Baugrundstücke oder im Bereich des öffentlichen Grüns anzuordnen. Ihre Vorderkante muß mind. 0,30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben.
- Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft eine 220/110 KV-Hochspannungsfreileitung der Lechwerke (LEW). Innerhalb des Schutzbereiches der Leitung sind die einschlägigen DIN/VDE-Vorschriften zu beachten. Die Schutzabstände (Mindestabstände nach DIN VDE0210) sind einzuhalten. Die max. zul. Unterbau- bzw. Wuchshöhe für Unterpflanzungen gem. Teil B - Textliche Festsetzungen, Ziff. 4.5 sind einzuhalten. Bauvorhaben innerhalb der Leitungszone sind gem. Art. 69 Abs.1 Bay BO der LEW - Netzservice GmbH, ERSN- D- HL- Leitungen, Stuttgarter Str.4, 86154 Augsburg, zur Stellungnahme zuzuleiten. Geländeänderungen im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, bzw. falls unumgänglich der LEW - Netzservice GmbH zur Stellungnahme zuzuleiten. Für Bauarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen sind die entsprechenden Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten. Auf die Gefahr bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen wird hingewiesen. Die Hochspannungsleitung strahlt elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt und nicht zu vermeiden sind. Die lt. 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte werden beim Betrieb der Leitung eingehalten. Bei Geräten die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) können unter Umständen Verschlechterungen der Bildqualität auftreten.
- Von Südwest nach Nordost verläuft durch das Baugebiet eine 20 KV-Stromfreileitung der LEW. Die Stromfreileitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten erdverlegt.
- Zur Optimierung des Immissionsschutzes wird empfohlen, an den Giebelseiten im Obergeschoss der an die Kreisstraße GZ1 angrenzenden Bebauung des WA 2 und am Westgiebel des Baufeldes Nr. 22, keine Schlafräume bzw. keine zur Belüftung notwendigen Fenster anzuordnen. Die Belüftung dieser Räume sollte über dem Baugebiet zugewandte Dachflächenfenster oder Dachgaubenfenster auf der Ost- bzw. Nordseite der Gebäude erfolgen (s. Begründung zum Bebauungsplan S. 10).

Querschnittsvorschlag Erschließungsstraßen

Straße A



Straße B

