1. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen

1.1 Maß der Baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

1.1.1 II zulässige Zahl der oberirdischen Regelgeschosse

1.1.2 D ausgebautes Dachgeschoss

1.1.3 g geschlossene Bauweise

1.1.4 Zeichnungssignatur Gebietsbezeichnung/GFZ/GRZ

Gebietsart | GRZ
Bauweise | GFZ

1.1.5 Baufläche/private Freifläche (4.870 qm) maßgebend für Ermittlung GRZ und GFZ

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.2.1 Baulinie

1.2.2 Baugrenze

1.2.3 entfällt

1.2.4 WH Wandhöhe zwingend in m über Erschließungsfläche entlang der Baulinie gem. textl. Festsetzung 2.2.4

1.2.5 **SD** Satteldach, Firstverlauf parallel zur jeweils längeren Gebäudeseite

1.2.6 Z Baufeldbezeichnung

1.3 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. textl. Festsetzung 2.3

1.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ausschließlich Nutzung als Fußweg

1.3.3 P Flächen für private, offene PKW-Stellplätze

1.3.4 GA Flächen für Garagen/Kellerersatzräume

1.4 Grünordnung
(§9 Abs.1 Nrn.15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Private Grünfläche

1.5 Flächen und Maßnahmen Naturschutz/Landschaftspflege
(§9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 zu erhaltende Einzelbäume
Laubbaum Bestand

Q1 Quartiersbaum Nr.1

1.5.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

1.5.2.1 Laubbaum I. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1).

1.5.2.2 Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm).

1.5.2.3 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2

1.5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
= Erhalt der bachbegleitenden Gehölze

1.5.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
= interne Ausgleichsfläche
(gem. textliche Festsetzungen 2.7 und Hinweise 3.13)

1.5.4.1 **AF1** interne Ausgleichsfläche (gem. Textlichen Festsetzungen 2.7)

1.5.4.2 **AF2** Ausgleichsfläche für ein Ökokonto (gem. Hinweise 3.13)

1.5.5 Ungefähre Lage des Lesesteinriegels (CEF-Maßnahme) mit temporären Reptilienschutzzaun
(Abbau erst nach Ende der Baumaßnahme)

1.6 Sonstige Planzeichen

1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.6.2 privater Spielplatz

1.6.3 1 Baufeldbezeichnung

1.6.4 Fassaden mit schallschutztechnischen Festsetzungen Schutzbereich 1 gem. Textlicher Festsetzung 2.2.8.2

1.6.5 auch OG Fassaden mit schallschutztechnischen Festsetzungen Schutzbereich 2 gem. Textlicher Festsetzung 2.2.8.3
Gilt nur grundsätzlich im Dachgeschoss sowie in zusätzlich benannten Geschossen

1.7 Nachrichtliche Übernahmen

1.7.1 318,22 Höhenlage Bestandsgelände

1.7.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG) hier:
Biotop aus der Biotopkartierung Bayern Nr. 7243-1129-002

1.7.3 Anbauverbotszone Bundesstraße

1.7.4 Q2 Rodung Quartiersbaum Nr.2

1.7.5 EK Ersatzkästen Fledermäuse gem. 2.6.1 V6 und Vögel gem. 2.6.1 V16

1.7.6 T Trafostandort (Vorschlag)

WA 0,4
g 0,7
1040
1182/50
39,0
320,5
318,6
GA
6,0
26,8
Q1
21,2
EGH
50,0
GA
P
P
P