

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) § 17.1.Vm. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) § 17.1.Vm. § 20 BauNVO. Rows include Einzelhaus, Doppelhaushälfte, and notes on height and setbacks.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG) max. 1 Vollgeschosse (E)
2.2.2 Wohngebäude max. 1 Vollgeschosse zulässig
2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhen
2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4.1 Zubehöranlagen
4.2 Nebengebäude
4.3 Private Verkehrsflächen
4.4 Abstandsflächen
5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Table with 2 columns: Bauart, Größe in m². Rows include Einzelhaus (max 450), Doppelhaushälfte (300), and table for Parzelle/Wohnungen (WGH) with max 2 Wohnungen per parcel.

- 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
8.1.2 Wohngebäude
8.2 Gestaltung des Geländes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bauart B (Doppelhaus -Hälfte) auf Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10

- 8.2 Einfriednungen
8.3 Gestaltung des Geländes
8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
10 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZÜNGE
11 PFLANZMASSENAHMEN
11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
14 IMMISSIONSSCHUTZ

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

14 ARTENLISTEN Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

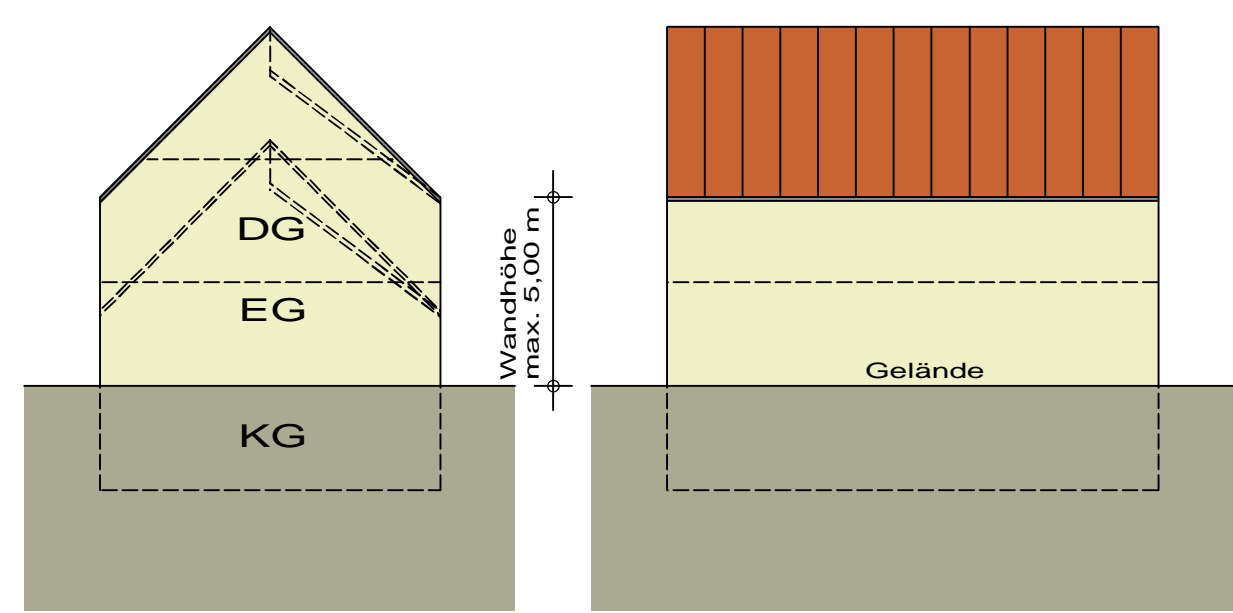
- 14.1 Gehölze I, Ordnung
14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
14.3 Sträucher
14.4 Grundrißorientierung

C) SCHALLSCHUTZ

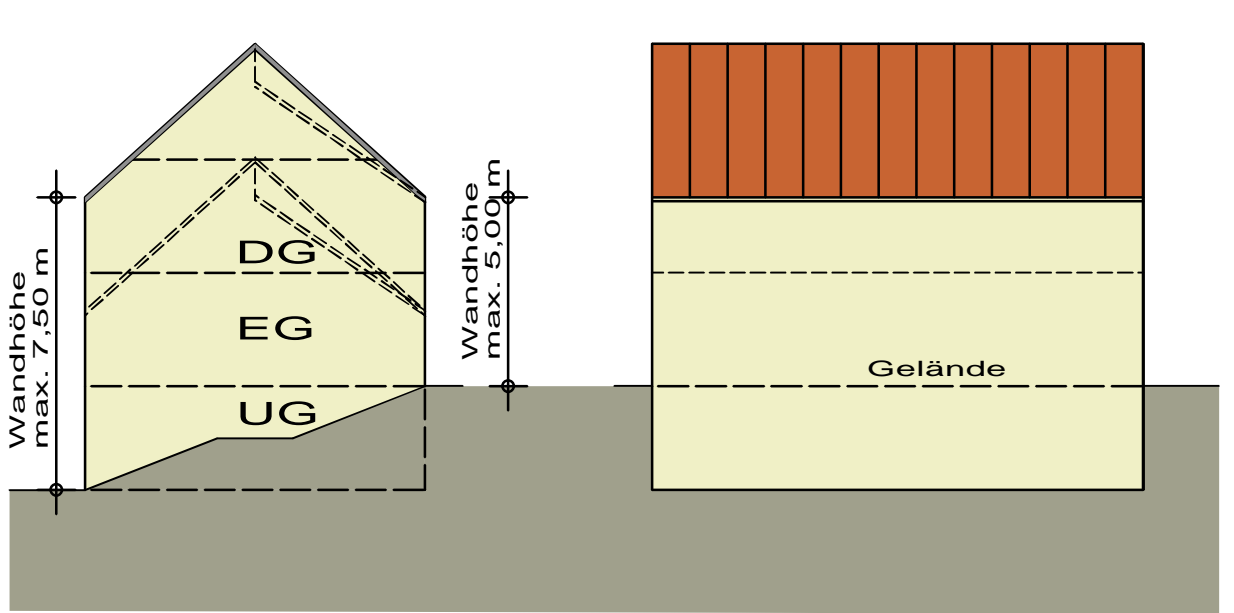
Im Bebauungsplangebiet ergeben sich, wie in den Anlagen (Anlage 2.1, Anlage 2.2, Anlage 4) der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Koternair GmbH vom 02.03.2021 mit der Auftrags-Nr. 7484-1 / 2021 - JB ersichtlich, schalltechnische Anforderungen aus dem umliegenden Gewerbe...

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

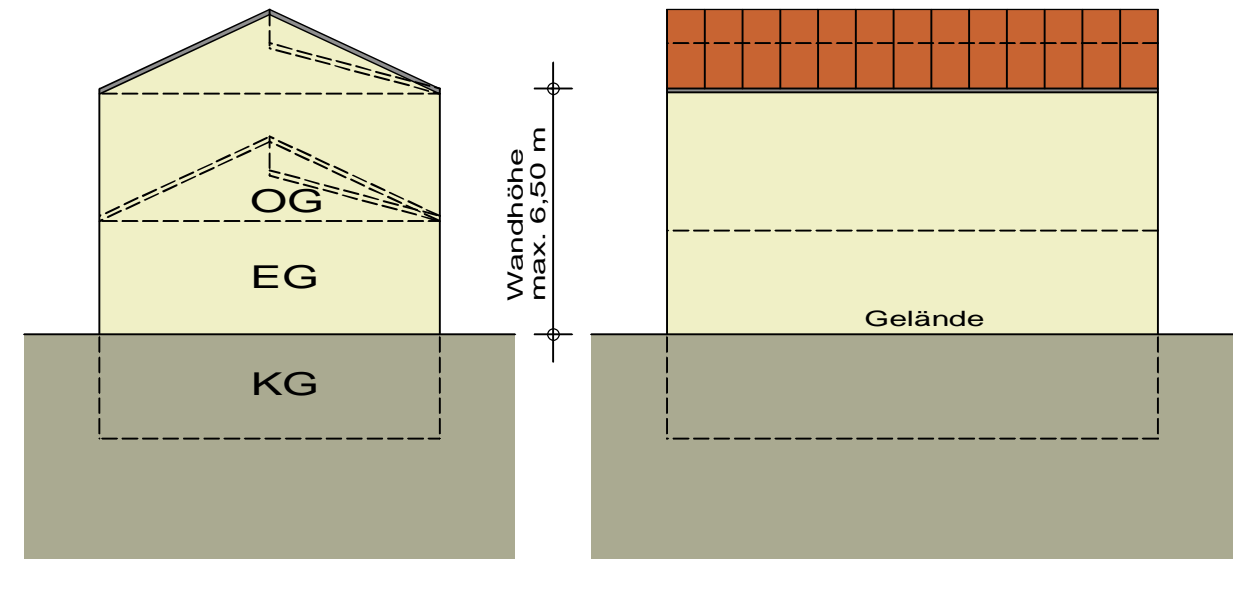
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
BAUTYP A:
BAUWEISE: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 38-45°



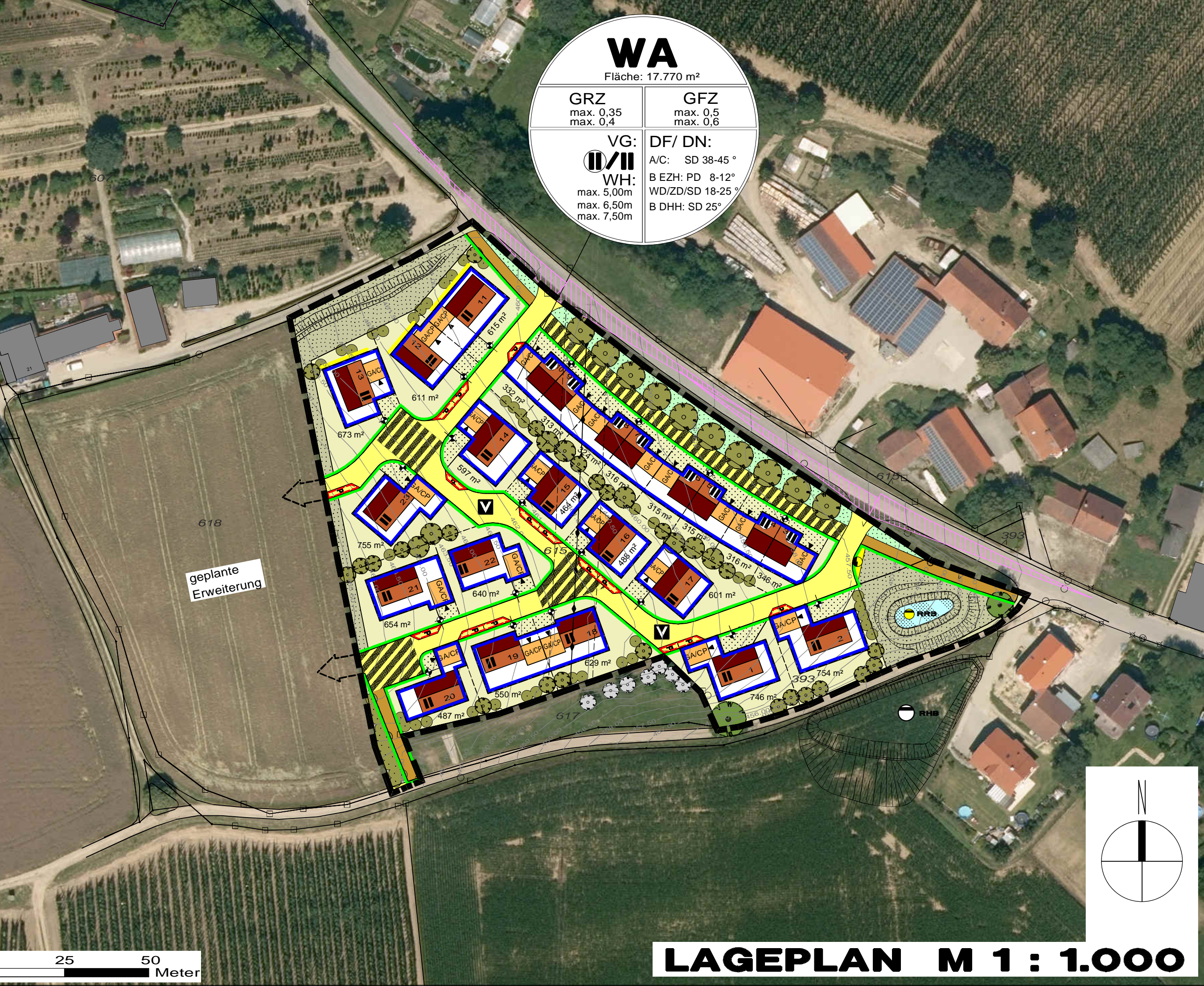
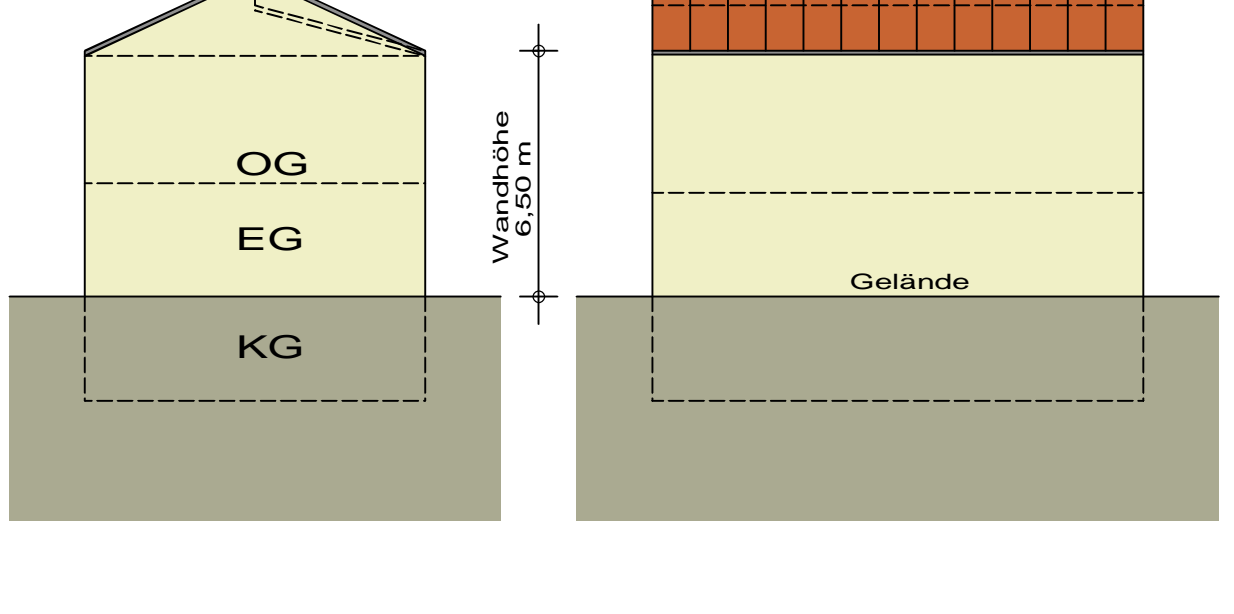
BAUTYP C:
BAUWEISE: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 38-45°



BAUTYP B (bei Einzelhausbebauung):
BAUWEISE: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 38-45°



BAUTYP B (bei Doppelhausbebauung):
BAUWEISE: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
Dachform: Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 25°



HINWEISE DURCH TEXT

- 1 PLANGRUNDLAGE
2 BAUGRUND
3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN UND SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
4 DENKMALSCHUTZ
5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
7 ABFALLRECHT
8 LEUCHTMITTEL
9 REGENERATIVE ENERGIENTUTZUNG
10 GRUNDWASSERSCHUTZ

HINWEISE DURCH TEXT

- 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
12 IMMISSIONSSCHUTZ
13 DIN NORMEN
14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
15 INKRAFTTRETEN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 615 Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Grundstücksgrenze – geplant
6 Parzellennummer (Beispiele)
775 m² Parzellengröße (Beispiele)
Bebauung – bestehend
Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)
Einzelgehölz – bestehend, Standort außerhalb des Geltungsbereiches
Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend
Böschung – geplant
Retentionsröhren (RHB)
20-kV-Freileitung mit je 6,5 m Schutzzone – zur Verkabelung vorgesehen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze:
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 2 Vollgeschosse zwingend
Baufäche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentlicher Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Sichtfelder
Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
Einfahrt Garagen/ Carports
Öffentliche Parkflächen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB)
Fläche für Trafostation – geplant
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche – geplant (s. Ziffer 11.2)
Ausführung als Extensivweise zur Ortsanreicherung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen
Öffentliche Grünfläche – Planung mit Pflanzgebot (s. Ziffer 11.2)
Straßenbegleitgrün
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Einzelgehölz – geplant
Einzelgehölz – bestehend
Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant
Sonstige Planzeichen
GA/CP Garagen/ Carports
Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Haugartennutzung
Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 3.2.3)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind mittels Grundrißorientierung auf der dem Lärm abgewandten Seite einzuplanen (s. Festsetzungen durch Text Abschnitt C)
Nutzungserschöpfung
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Wandhöhe (WH) Vollgeschosse (VG)
Dachform (DF) Dachneigung (DN)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WOHNBEIET "SIXTHASELBACH NORD" (NR. 102)

Administrative information including Gemeindegliederung (Gemeinde Wang, Landkreis Freising, Regierungsbezirk Oberbayern), Präambel, Planungsprozess, Planungsleiter, and a table with columns for Planungsphase, Maßstab, and Stand.