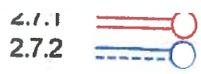


| | | | |
|------------------|-------|--|---|
| | 2. | | <u>Zeichnerische Festsetzungen</u> |
| ind extensiv be- | 2.1 | <u>Geltungsbereich</u> | |
| | 2.1.1 |  Geltungsbereich | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes (§9(7) BauGB) |
| | 2.1.2 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16(5) BauNVO) |
| | 2.2 | <u>Art der baulichen Nutzung</u> | |
| | 2.2.1 | MI | Mischgebiet MI (§6 BauNVO) nach 1.2 der Textlichen Festsetzungen |
| | 2.3 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> | |
| 918, Gemarkung | 2.3.1 |  | zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§20(1) BauNVO) |
| Feldgehölz und | 2.3.2 | 0,4 | Grundflächenzahl GFZ (§17+ §19 BauNVO) als Höchstmaß für MI 1 |
| | 2.3.3 | 0,6 | Grundflächenzahl GFZ (§17+ §19 BauNVO) als Höchstmaß für MI 2 |
| | 2.3.4 | 1,2 | Geschoßflächenzahl GFZ (§17+ §20 BauNVO) als Höchstmaß für MI 1 und MI 2 |
| | 2.4 | <u>Bauweise</u> | |
| | 2.4.1 | o | offene Bauweise (§22(2) BauNVO) |
| | 2.4.2 | a | abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) abweichend von der offenen Bauweise ist die Länge von Bauformen über 50m zulässig. |
| | 2.4.3 |  | Baugrenze (blau) (§23(3) BauNVO) |
| | 2.5 | <u>Garagen, Stellplätze und Nebengebäude</u> | |
| | 2.5.1 | TG | Tiefgarage |
| | 2.5.2 |  | Tiefgarage Ein- bzw. Ausfahrt |
| | 2.5.3 |  | Nebengebäude für Müll |
| | 2.5.4 |  | Trafoanlage |
| | 2.6 | <u>Dachformen</u> | |
| | 2.6.1 | ZD | Zeltdach |
| | 2.6.2 | FD | Pultdach |
| | 2.6.3 | FD | Fachdach |
| | 2.7 | <u>Abwasser</u> | |
| ing). | 2.7.1 |  | Kanal-Bestand |
| | 2.7.2 |  | Kanal-Planung |
| | 2.8 | <u>Verkehrerschließung</u> | |



Kanal-Bestand
Kanal-Planung

2.8 Verkehrerschließung



öffentliche Verkehrsfläche (§9(1) Nr. 11 BauGB)



private Verkehrsfläche



private Verkehrsfläche mit öffentlichem Durchgangrecht



Straßenbegrenzungslinie



Besucherstellplätze



Fuß- und Radweg



Lärmschutzwand Bahnlinie Regensburg – Nürnberg

den Niederschlagswässer
Kanalisation, über einen
Verwendung von Grund-
Ansammlung von Nieder-
er kann zur Gartenbewäs-
t setzt sich für den Schutz
nungsanlagen stellt einen
chwässer erwartet.

in herzustellen:

Regensburg – Nürnberg von
Straße, St 2240) bis Bahn-km

Abs. 1 Nr. 1 wird an der
DIN 18005 Tagzeitraum in
erhöhung der sich zukünftig
Sanierungsprogramm an
4,855) wird eine spürbare
de zur Freystädter Straße
Anschutmaßnahmen ge-

rd an der der bahnzuge-
1 in Höhe von 50 dB (A)
vorzusehen.

3.0 Flächen für überörtlichen Verkehr



Bahnanlagen

4.0 Grünflächen



Grünflächen



Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz



Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.

Grünordnung nach §9 abs. 1 Nr. 25

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Standortbindung auf privaten Grünflächen



Pflanzgebot A
Pflanzung Hochstamm Baum I. Ordnung



Pflanzgebot B
Pflanzung Hochstamm Baum II. Ordnung



Pflanzgebot C
Pflanzung Strauchhecke



Pflanzgebot D
Pflanzung Hochstamm: 1 Baum pro 6 Stellplätze
Innerhalb MI 1

Gebäudereihe sind vor-
d.h. deren Fenster nach
in Fassadenseite sollten
ir und Räume mit unter-

Schutzgutachten vom
r Bahnstrecke 5850 und
der DIN 18005 bzw. der
re Maßnahmen an Ge-
n Schalldämm-Maß der

anlange wurden ange-

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen



Pflanzgebot E
Pflanzung Hochstamm: 1 Baum pro angefangene
500 m² Freifläche

Schutz (10 – 20 cm) :

Erhaltung von Bäumen



zu erhaltende Bäume

) zur Einhaltung des In-
) siehe Anlage 4)

)

) an der Fassade die

an der Fassade die
dB(A) wird die SSK 4

eb der Eisenbahn in
entümers oder sons-
wie Erschütterungen,
on Bahnanlagen und
an. Ebenso sind Ab-
missionsschutzge-
ligen Form veranlasst
gehenden Immissio-
en geeignete Schall-

itoren, medizinischen
e Felder empfindlich
undstückseigentümer
der DB Netz AG oder
zur Reduzierung der

erfolgt über Erdkabel
sind die Ver- und Ent-
zu verlegen.

griff errichtet. Für diese
en.

besondere für Strom-
auf den Privatgrund-

idstücke gebildet wer-
len Einzelgrundstücken

5.0 Zeichenerklärung für Hinweise

- 5.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 5.2  bestehendes Gebäude
- 5.3  bestehendes Nebengebäude
- 5.4 731 Flur-Nummer
- 5.5  Tiefgaragenunterbauten
- 5.6 ÜFH Überflurhydrant
- 5.7  Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

5.8 Nutzungsschablone für Mischgebiet MI 1

| | |
|--------------------|---------------------|
| MI ¹ | IV ⁵ |
| o/a ² | 1,2,3 ⁶ |
| 0,4 ³ | 1,2 ⁷ |
| PD/ZD ⁴ | 7°-12° ⁸ |

5.9 Nutzungsschablone für Mischgebiet MI 2

| | |
|--------------------|---------------------|
| MI ¹ | IV ⁵ |
| a ² | 1,1,1 ⁶ |
| 0,6 ³ | 1,2 ⁷ |
| PD/FD ⁴ | 10-15° ⁸ |

- 1: Baugebiet
- 2: Bauweise
- 3: Grundflächenzahl GRZ
- 4: Dachform
- 5: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 6: Haustyp
- 7: Geschossflächenzahl GFZ
- 8: zulässige Dachneigung

6.0 Sonstige Hinweise

A Feuchtigkeitsschutz

Es kann Grundwasser und bei längeren Nassperioden durch Starkregen oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten. Es sind deshalb zum Schutz der Keller gegen Wassereinträge bzw. des Mauerwerkes geeignete Vorkehrungen zu treffen. Eine wasserdichte Wanne für den Keller ist vorzusehen, wenn der Grundwasserhorizont durch den Keller berührt wird.

B Abfallentsorgung

Im Baugebiet werden für den Geschosswohnungsbau jeweils Müllgebäude in Gemeinschaftsanlagen errichtet. Für die vorübergehende Aufnahme fester Abfallstoffe müssen dichte Abfallbehälter außerhalb der Gebäude vorhanden sein. Für übelriechende Abfälle können geruchsdichte Behälter verlangt werden.

C Planunterlagen

Die amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.

D Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gilt Art. 47ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB).

inahme ist der
Altlasten sind

nterliegen der
La dratsamtes
erzöglich be-
Referat Ober-
n, so werden
ll ist das Baye-
BayBo zu den

isB in Kraft.