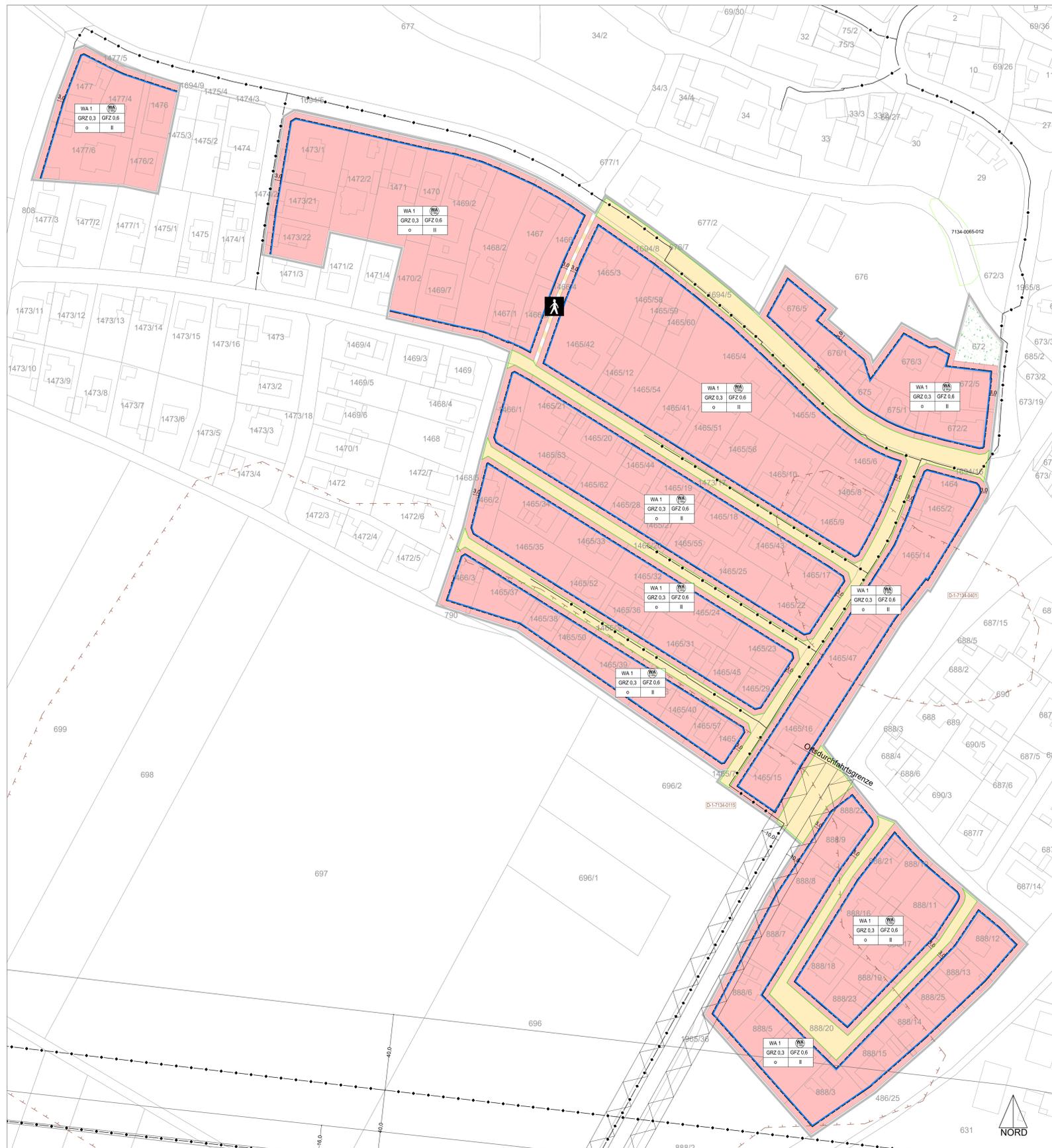


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 21 - "Hinter den Zäunen II"



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- in der jeweilig gültigen Fassung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
WH	Wandhöhe
20-45°	Dachneigung

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- 5. Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
GRZ	GFZ
Bauweise	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 7. Darstellung ohne Festsetzungscharakter**
 - Biotop
 - Bodendenkmal
 - Versorgungsleitung
 - Anbauverbotszone der ST2229

Entlang der freien Strecke der Staatsstraße gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnbedeckten Bauverbot. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt wurde eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10,0 m für den Geltungsbereich vorgenommen. Werben oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone kann für das Parken (Stellplätze) von Autos zugelassen werden.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete**
Einschränkungen:
 Im WA ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und "Tankstellen" (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten**
 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl GRZ**
 Im WA wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Geschossflächenzahl GFZ**
 Im WA wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig. Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.
- Vollgeschosse**
 Im WA werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**
 Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenhinterkante der nördlich bzw. südlich verlaufende Straßenverkehrsfläche der Bezugspunkt.
 Für die Flurnummern 1466/1 und 1466/2 ist die Straßenhinterkante der westlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche der Bezugspunkt.
 Für die Flurnummer 1468/2 ist die Straßenhinterkante der nördlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche der Bezugspunkt.
 Für die Flurnummern 1465, 1465/37, 1465/38, 1465/39, 1465/40, 1465/46, 1465/50, 1465/57 und 1466/3 ist die Straßenhinterkante der nördlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche der Bezugspunkt.
 Für die Flurnummern 1464, 1465/2, 1465/14, 1465/14, 1465/15, 1465/16, 1465/17, 1465/18, 1465/19, 1465/20, 1465/21, 1465/22, 1465/23, 1465/24, 1465/25, 1465/26, 1465/27, 1465/28, 1465/29, 1465/30, 1465/31, 1465/32, 1465/33, 1465/34, 1465/35, 1465/36, 1465/39, 1465/40, 1465/41, 1465/42, 1465/43, 1465/44, 1465/45, 1465/46, 1465/47, 1465/48, 1465/49, 1465/50, 1465/51, 1465/52, 1465/53, 1465/54, 1465/55, 1465/56, 1465/57, 1465/58, 1465/59, 1465/60, 1465/61, 1465/62, 1465/63, 1465/64, 1465/65, 1465/66, 1465/67, 1465/68, 1465/69, 1465/70, 1465/71, 1465/72, 1465/73, 1465/74, 1465/75, 1465/76, 1465/77, 1465/78, 1465/79, 1465/80, 1465/81, 1465/82, 1465/83, 1465/84, 1465/85, 1465/86, 1465/87, 1465/88, 1465/89, 1465/90, 1465/91, 1465/92, 1465/93, 1465/94, 1465/95, 1465/96, 1465/97, 1465/98, 1465/99, 1466/1, 1466/2, 1466/3, 1466/4, 1466/5, 1466/6, 1466/7, 1466/8, 1466/9, 1466/10, 1466/11, 1466/12, 1466/13, 1466/14, 1466/15, 1466/16, 1466/17, 1466/18, 1466/19, 1466/20, 1466/21, 1466/22, 1466/23, 1466/24, 1466/25, 1466/26, 1466/27, 1466/28, 1466/29, 1466/30, 1466/31, 1466/32, 1466/33, 1466/34, 1466/35, 1466/36, 1466/37, 1466/38, 1466/39, 1466/40, 1466/41, 1466/42, 1466/43, 1466/44, 1466/45, 1466/46, 1466/47, 1466/48, 1466/49, 1466/50, 1466/51, 1466/52, 1466/53, 1466/54, 1466/55, 1466/56, 1466/57, 1466/58, 1466/59, 1466/60, 1466/61, 1466/62, 1466/63, 1466/64, 1466/65, 1466/66, 1466/67, 1466/68, 1466/69, 1466/70, 1466/71, 1466/72, 1466/73, 1466/74, 1466/75, 1466/76, 1466/77, 1466/78, 1466/79, 1466/80, 1466/81, 1466/82, 1466/83, 1466/84, 1466/85, 1466/86, 1466/87, 1466/88, 1466/89, 1466/90, 1466/91, 1466/92, 1466/93, 1466/94, 1466/95, 1466/96, 1466/97, 1466/98, 1466/99, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1467/4, 1467/5, 1467/6, 1467/7, 1467/8, 1467/9, 1467/10, 1467/11, 1467/12, 1467/13, 1467/14, 1467/15, 1467/16, 1467/17, 1467/18, 1467/19, 1467/20, 1467/21, 1467/22, 1467/23, 1467/24, 1467/25, 1467/26, 1467/27, 1467/28, 1467/29, 1467/30, 1467/31, 1467/32, 1467/33, 1467/34, 1467/35, 1467/36, 1467/37, 1467/38, 1467/39, 1467/40, 1467/41, 1467/42, 1467/43, 1467/44, 1467/45, 1467/46, 1467/47, 1467/48, 1467/49, 1467/50, 1467/51, 1467/52, 1467/53, 1467/54, 1467/55, 1467/56, 1467/57, 1467/58, 1467/59, 1467/60, 1467/61, 1467/62, 1467/63, 1467/64, 1467/65, 1467/66, 1467/67, 1467/68, 1467/69, 1467/70, 1467/71, 1467/72, 1467/73, 1467/74, 1467/75, 1467/76, 1467/77, 1467/78, 1467/79, 1467/80, 1467/81, 1467/82, 1467/83, 1467/84, 1467/85, 1467/86, 1467/87, 1467/88, 1467/89, 1467/90, 1467/91, 1467/92, 1467/93, 1467/94, 1467/95, 1467/96, 1467/97, 1467/98, 1467/99, 1468/1, 1468/2, 1468/3, 1468/4, 1468/5, 1468/6, 1468/7, 1468/8, 1468/9, 1468/10, 1468/11, 1468/12, 1468/13, 1468/14, 1468/15, 1468/16, 1468/17, 1468/18, 1468/19, 1468/20, 1468/21, 1468/22, 1468/23, 1468/24, 1468/25, 1468/26, 1468/27, 1468/28, 1468/29, 1468/30, 1468/31, 1468/32, 1468/33, 1468/34, 1468/35, 1468/36, 1468/37, 1468/38, 1468/39, 1468/40, 1468/41, 1468/42, 1468/43, 1468/44, 1468/45, 1468/46, 1468/47, 1468/48, 1468/49, 1468/50, 1468/51, 1468/52, 1468/53, 1468/54, 1468/55, 1468/56, 1468/57, 1468/58, 1468/59, 1468/60, 1468/61, 1468/62, 1468/63, 1468/64, 1468/65, 1468/66, 1468/67, 1468/68, 1468/69, 1468/70, 1468/71, 1468/72, 1468/73, 1468/74, 1468/75, 1468/76, 1468/77, 1468/78, 1468/79, 1468/80, 1468/81, 1468/82, 1468/83, 1468/84, 1468/85, 1468/86, 1468/87, 1468/88, 1468/89, 1468/90, 1468/91, 1468/92, 1468/93, 1468/94, 1468/95, 1468/96, 1468/97, 1468/98, 1468/99, 1469/1, 1469/2, 1469/3, 1469/4, 1469/5, 1469/6, 1469/7, 1469/8, 1469/9, 1469/10, 1469/11, 1469/12, 1469/13, 1469/14, 1469/15, 1469/16, 1469/17, 1469/18, 1469/19, 1469/20, 1469/21, 1469/22, 1469/23, 1469/24, 1469/25, 1469/26, 1469/27, 1469/28, 1469/29, 1469/30, 1469/31, 1469/32, 1469/33, 1469/34, 1469/35, 1469/36, 1469/37, 1469/38, 1469/39, 1469/40, 1469/41, 1469/42, 1469/43, 1469/44, 1469/45, 1469/46, 1469/47, 1469/48, 1469/49, 1469/50, 1469/51, 1469/52, 1469/53, 1469/54, 1469/55, 1469/56, 1469/57, 1469/58, 1469/59, 1469/60, 1469/61, 1469/62, 1469/63, 1469/64, 1469/65, 1469/66, 1469/67, 1469/68, 1469/69, 1469/70, 1469/71, 1469/72, 1469/73, 1469/74, 1469/75, 1469/76, 1469/77, 1469/78, 1469/79, 1469/80, 1469/81, 1469/82, 1469/83, 1469/84, 1469/85, 1469/86, 1469/87, 1469/88, 1469/89, 1469/90, 1469/91, 1469/92, 1469/93, 1469/94, 1469/95, 1469/96, 1469/97, 1469/98, 1469/99, 1470/1, 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1470/5, 1470/6, 1470/7, 1470/8, 1470/9, 1470/10, 1470/11, 1470/12, 1470/13, 1470/14, 1470/15, 1470/16, 1470/17, 1470/18, 1470/19, 1470/20, 1470/21, 1470/22, 1470/23, 1470/24, 1470/25, 1470/26, 1470/27, 1470/28, 1470/29, 1470/30, 1470/31, 1470/32, 1470/33, 1470/34, 1470/35, 1470/36, 1470/37, 1470/38, 1470/39, 1470/40, 1470/41, 1470/42, 1470/43, 1470/44, 1470/45, 1470/46, 1470/47, 1470/48, 1470/49, 1470/50, 1470/51, 1470/52, 1470/53, 1470/54, 1470/55, 1470/56, 1470/57, 1470/58, 1470/59, 1470/60, 1470/61, 1470/62, 1470/63, 1470/64, 1470/65, 1470/66, 1470/67, 1470/68, 1470/69, 1470/70, 1470/71, 1470/72, 1470/73, 1470/74, 1470/75, 1470/76, 1470/77, 1470/78, 1470/79, 1470/80, 1470/81, 1470/82, 1470/83, 1470/84, 1470/85, 1470/86, 1470/87, 1470/88, 1470/89, 1470/90, 1470/91, 1470/92, 1470/93, 1470/94, 1470/95, 1470/96, 1470/97, 1470/98, 1470/99, 1471/1, 1471/2, 1471/3, 1471/4, 1471/5, 1471/6, 1471/7, 1471/8, 1471/9, 1471/10, 1471/11, 1471/12, 1471/13, 1471/14, 1471/15, 1471/16, 1471/17, 1471/18, 1471/19, 1471/20, 1471/21, 1471/22, 1471/23, 1471/24, 1471/25, 1471/26, 1471/27, 1471/28, 1471/29, 1471/30, 1471/31, 1471/32, 1471/33, 1471/34, 1471/35, 1471/36, 1471/37, 1471/38, 1471/39, 1471/40, 1471/41, 1471/42, 1471/43, 1471/44, 1471/45, 1471/46, 1471/47, 1471/48, 1471/49, 1471/50, 1471/51, 1471/52, 1471/53, 1471/54, 1471/55, 1471/56, 1471/57, 1471/58, 1471/59, 1471/60, 1471/61, 1471/62, 1471/63, 1471/64, 1471/65, 1471/66, 1471/67, 1471/68, 1471/69, 1471/70, 1471/71, 1471/72, 1471/73, 1471/74, 1471/75, 1471/76, 1471/77, 1471/78, 1471/79, 1471/80, 1471/81, 1471/82, 1471/83, 1471/84, 1471/85, 1471/86, 1471/87, 1471/88, 1471/89, 1471/90, 1471/91, 1471/92, 1471/93, 1471/94, 1471/95, 1471/96, 1471/97, 1471/98, 1471/99, 1472/1, 1472/2, 1472/3, 1472/4, 1472/5, 1472/6, 1472/7, 1472/8, 1472/9, 1472/10, 1472/11, 1472/12, 1472/13, 1472/14, 1472/15, 1472/16, 1472/17, 1472/18, 1472/19, 1472/20, 1472/21, 1472/22, 1472/23, 1472/24, 1472/25, 1472/26, 1472/27, 1472/28, 1472/29, 1472/30, 1472/31, 1472/32, 1472/33, 1472/34, 1472/35, 1472/36, 1472/37, 1472/38, 1472/39, 1472/40, 1472/41, 1472/42, 1472/43, 1472/44, 1472/45, 1472/46, 1472/47, 1472/48, 1472/49, 1472/50, 1472/51, 1472/52, 1472/53, 1472/54, 1472/55, 1472/56, 1472/57, 1472/58, 1472/59, 1472/60, 1472/61, 1472/62, 1472/63, 1472/64, 1472/65, 1472/66, 1472/67, 1472/68, 1472/69, 1472/70, 1472/71, 1472/72, 1472/73, 1472/74, 1472/75, 1472/76, 1472/77, 1472/78, 1472/79, 1472/80, 1472/81, 1472/82, 1472/83, 1472/84, 1472/85, 1472/86, 1472/87, 1472/88, 1472/89, 1472/90, 1472/91, 1472/92, 1472/93, 1472/94, 1472/95, 1472/96, 1472/97, 1472/98, 1472/99, 1473/1, 1473/2, 1473/3, 1473/4, 1473/5, 1473/6, 1473/7, 1473/8, 1473/9, 1473/10, 1473/11, 1473/12, 1473/13, 1473/14, 1473/15, 1473/16, 1473/17, 1473/18, 1473/19, 1473/20, 1473/21, 1473/22, 1473/23, 1473/24, 1473/25, 1473/26, 1473/27, 1473/28, 1473/29, 1473/30, 1473/31, 1473/32, 1473/33, 1473/34, 1473/35, 1473/36, 1473/37, 1473/38, 1473/39, 1473/40, 1473/41, 1473/42, 1473/43, 1473/44, 1473/45, 1473/46, 1473/47, 1473/48, 1473/49, 1473/50, 1473/51, 1473/52, 1473/53, 1473/54, 1473/55, 1473/56, 1473/57, 1473/58, 1473/59, 1473/60, 1473/61, 1473/62, 1473/63, 1473/64, 1473/65, 1473/66, 1473/67, 1473/68, 1473/69, 1473/70, 1473/71, 1473/72, 1473/73, 1473/74, 1473/75, 1473/76, 1473/77, 1473/78, 1473/79, 1473/80, 1473/81, 1473/82, 1473/83, 1473/84, 1473/85, 1473/86, 1473/87, 1473/88, 1473/89, 1473/90, 1473/91, 1473/92, 1473/93, 1473/94, 1473/95, 1473/96, 1473/97, 1473/98, 1473/99, 1474/1, 1474/2, 1474/3, 1474/4, 1474/5, 1474/6, 1474/7, 1474/8, 1474/9, 1474/10, 1474/11, 1474/12, 1474/13, 1474/14, 1474/15, 1474/16, 1474/17, 1474/18, 1474/19, 1474/20, 1474/21, 1474/22, 1474/23, 1474/24, 1474/25, 1474/26, 1474/27, 1474/28, 1474/29, 1474/30, 1474/31, 1474/32, 1474/33, 1474/34, 1474/35, 1474/36, 1474/37, 1474/38, 1474/39, 1474/40, 1474/41, 1474/42, 1474/43, 1474/44, 1474/45, 1474/46, 1474/47, 1474/48, 1474/49, 1474/50, 1474/51, 1474/52, 1474/53, 1474/54, 1474/55, 1474/56, 1474/57, 1474/58, 1474/59, 1474/60, 1474/61, 1474/62, 1474/63, 1474/64, 1474/65, 1474/66, 1474/67, 1474/68, 1474/69, 1474/70, 1474/71, 1474/72, 1474/73, 1474/74, 1474/75, 1474/76, 1474/77, 1474/78, 1474/79, 1474/80, 1474/81, 1474/82, 1474/83, 1474/84, 1474/85, 1474/86, 1474/87, 1474/88, 1474/89, 1474/90, 1474/91, 1474/92, 1474/93, 1474/94, 1474/95, 1474/96, 1474/97, 1474/98, 1474/99, 1475/1, 1475/2, 1475/3, 1475/4, 1475/5, 1475/6, 1475/7, 1475/8, 1475/9, 1475/10, 1475/11, 1475/12, 1475/13, 1475/14, 1475/15, 1475/16, 1475/17, 1475/18, 1475/19, 1475/20, 1475/21, 1475/22, 1475/23, 1475/24, 1475/25, 1475/26, 1475/27, 1475/28, 1475/29, 1475/30, 1475/31, 1475/32, 1475/33, 1475/34, 1475/35, 1475/36, 1475/37, 1475/38, 1475/39, 1475/40, 1475/41, 1475/42, 1475/43, 1475/44, 1475/45, 1475/46, 1475/47, 1475/48, 1475/49, 1475/50, 1475/51, 1475/52, 1475/53, 1475/54, 1475/55, 1475/56, 1475/57, 1475/58, 1475/59, 1475/60, 1475/61, 1475/62, 1475/63, 1475/64, 1475/65, 1475/66, 1475/67, 1475/68, 1475/69, 1475/70, 1475/71, 1475/72, 1475/73, 1475/74, 1475/75, 1475/76, 1475/77, 1475/78, 1475/79, 1475/80, 1475/81, 1475/82, 1475/83, 1475/84, 1475/85, 1475/86, 1475/87, 1475/88, 1475/89, 1475/90, 1475/91, 1475/92, 1475/93, 1475/94, 1475/95, 1475/96, 1475/97, 1475/98, 1475/99, 1476/1, 1476/2, 1476/3, 1476/4, 1476/5, 1476/6, 1476/7, 1476/8, 1476/9, 1476/10, 1476/11, 1476/12, 1476/13, 1476/14, 1476/15, 1476/16, 1476/17, 1476/18, 1476/19, 1476/20, 1476/21, 1476/22, 1476/23, 1476/24, 1476/25, 1476/26, 1476/27, 1476/28, 1476/29, 1476/30, 1476/31, 1476/32, 1476/33, 1476/34, 1476/35, 1476/36, 1476/37, 1476/38, 1476/39, 1476/40, 1476/41, 1476/42, 1476/43, 1476/4