

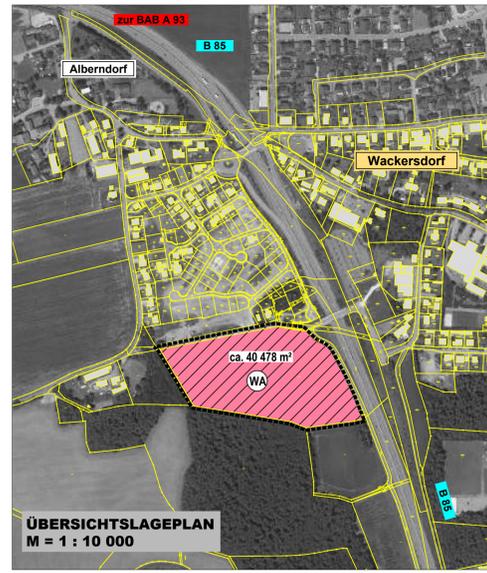
- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA** Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als WA = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 BauNVO festgesetzt (Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind NICHT zulässig).
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre. Ausnahme hierzu bilden untergeordnete Bauteile (Balkone, Eingangsüberdachungen, Wintergärten von max. 6,00 m<sup>2</sup>) die Baugrenzen überschreiten dürfen. Zulässig sind folgende Nutzungen laut BauNVO zuletzt geändert durch Art. 2G vom 11.06.2013 / 1548

    - GRZ 0,30** max. 0,30 Grundflächenzahl
    - GFZ 0,60** max. 0,60 Geschossflächenzahl in Abhängigkeit zur Anzahl der Vollgeschosse  
**GFZ 1,00** max. 1,00 Geschossflächenzahl in Abhängigkeit zur Anzahl der Vollgeschosse
    - 3 Vollgeschosse** als Höchstgrenze zulässig (§ 17, 18 BauNVO)
    - II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (§ 17, 18 BauNVO)
    - E + D** E + D Bautyp: Erd- und Dachgeschoss bei WA: GRZ = 0,30 und GFZ = 0,60  
**E + I** E + I Bautyp: alternativ bei mediterraner Bauweise Erd- und Dachgeschoss bei WA: GRZ = 0,30 und GFZ = 0,60 Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
    - U + E + D** U + E + D Bautyp: Unter-, Erd- und Dachgeschoss bei WA: GRZ = 0,30 und GFZ = 1,00 Unter-, Erd- und Dachgeschoss als Voll-Geschoß
    - U + E + I** U + E + I Bautyp: alternativ bei mediterraner Bauweise Unter-, Erd- und Obergeschoss bei WA: GRZ = 0,30 und GFZ = 1,00 Unter-, Erd- und Obergeschoss als Voll-Geschoß, Dachgeschoss kein Vollgeschoss  
sowie die im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
    - offene Bauweise
    - nur Einzelhäuser zulässig (MIT Einliegerwohnung)
    - nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig (OHNE Einliegerwohnung)
    - Baulinie (rot)
    - Baugrenze (blau)
    - Anbauverbotszone einschl. Werbeanlagen (20 m vom Fahrbahnrand B85 NEU)
  - VERKEHRSFLÄCHEN**
    - öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Begrenzungslinien, Maßangabe in Meter zwischen der Fahrbahnbegrenzung
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Fußwege, Gehwege
    - Parkplätze
    - Zufahrten
  - GRÜNFLÄCHEN**
    - Private Grünflächen (hellgrün)
    - Öffentliche Grünflächen (grün)
    - Öffentliche Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen
  - PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
    - zu pflanzender Baum (Standort an Planeintrag gebunden soweit durch Gebäudelage mögl.; dunkelgrün)
    - zu pflanzendes Buschwerk (Pflanzbereich an Planeintrag gebunden soweit durch Gebäudelage mögl.; dunkelgrün)
    - Heckenpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen
    - Abschnitte mit ausschließlicher Verwendung von Sträuchern
  - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - IMMISSIONSSCHUTZ**
    - Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Schallschutzwand
    - Umgrenzung des Gebietes mit Überschreitung des maßgeblichen Beurteilungspegels L<sub>n</sub> Nacht gemäß den Textlichen Festsetzungen (Parzellen 34, 36, 43 und 44)

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
    - Einzel- oder Doppelgaragen, Zufahrt mit Stauraum (5,00 m)
    - Maßzahl
    - Planstr. A Vorläufige Straßenbezeichnung
    - Böschungen
    - SO 38° - 42° Satteldach (Dachneigung)
    - ZD, WD 15° - 22° Zelt Dach, Walmdach (Dachneigung)
    - PD bis 10° Pultdach (Dachneigung)
    - FD bis 3° Flachdach (Dachneigung)
    - bestehendes Gebäude / bestehende Bauweise
    - vorgeschlagene Bebauung (Mittelstrich = Firstrichtung)
    - Höhenschichtlinien nach örtlicher Bestandsaufnahme (Höhenangaben auf m ü.N.N. bezogen)
    - Flurstücksnummern
    - Parzellennummer
    - bestehende Grenzen mit Grenzsteinen
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - bestehende Wald-Fläche
    - Waldabstandsfläche (teilweise = Baugrenze)
  - SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE**

1	2	1 = Art der Nutzung
3	4	2 = Unterkeller-, Erd- u. Dachgeschoss / maximale zulässige Vollgeschosse
5	6	3 = GRZ - Grundflächenzahl
7		4 = GFZ - Geschossflächenzahl
		5 = Bautyp
		6 = Dachform / Dachneigung
		7 = Bauweise
- XXX die durchgestrichenen Festsetzungen entfallen



**Gemeinde Wackersdorf**  
Landkreis Schwandorf

Verbindlicher Bauleitplan  
**Bebauungsplan**  
mit Grünordnung

**6. Änderung Baugebiet „Wackersdorf Süd BA III“ in Wackersdorf**



Satzung: vom 25.04.2018

Maßstab 1 : 1 000