



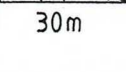





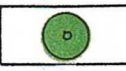



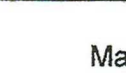


A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden.
-  Flächen für Garagen und Nebengebäude.
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Fuß- und Feldwege
-  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahnflächen zulässig
-  Vorgartenflächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind
-  Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
-  Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitender Mehrzweckstreifen.
Dieser schmale Streifen zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze ist als befahrbarer Schotterrasen mit einzelnen Baumpflanzungen auszuführen. Er ist von den direkten Anliegern mit zu pflegen (Rasenschnitt etc.).
-  Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung
-  Private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung.
-  zu pflanzender Baum auf öffentlichem Grund
-  zu pflanzender Baum auf privatem Grund
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

Maßnahme: *Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammäpfelbäumen und Beeresträuchern. Der Wiesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu pflegen. Je 100 m² Streuobstwiese sind mindestens 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen. Eventuelle Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Schaffung einer traditionellen Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum, wobei die Artenvielfalt der Pflanzen die Grundlage für eine besonders reichhaltige Kleintierwelt bildet. Ergänzt wird dieser Lebensraum durch die sich anschließenden Zier- und Nutzgärten.*

Ziel: *Schaffung einer traditionellen Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum, wobei die Artenvielfalt der Pflanzen die Grundlage für eine besonders reichhaltige Kleintierwelt bildet. Ergänzt wird dieser Lebensraum durch die sich anschließenden Zier- und Nutzgärten.*

 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahme: *Erweiterung der bestehenden Baum- und Strauchhecke nach Osten und Schaffung eines allmählichen Übergangs von dieser Hecke im Böschungsbereich zu gewässerbegleitenden Gehölzen wie Weiden und Erlen im Bereich des vorhandenen Bachlaufes durch die Initialpflanzung von standortgerechten Bäumen, mit dem Ziel der sukzessiven Entwicklung einer differenzierten Gehölzstruktur. Zusätzliche Schaffung eines wechselfeuchten Muldenbereiches in unmittelbarer Nähe zum Bachlauf.*

Ziel: *Stärkung bestehender Gehölzstruktur als Beitrag zur Biotopvernetzung zwischen der Grünstruktur am Oberlauf des Baches und der des Sulzbachtales. Beitrag zur Vernetzung von wechselfeuchten Biotopen. Zusätzliche Stärkung des Hochwasserschutzes durch Erweiterung des Stauraums. Beitrag zur Randeingrünung des Ortes.*

Nutzungsschablone als Beispiel

WA	
0,35	WH 5,70 m
o / E	WH 7,00 m obere WH bei PD

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl 0,35	max. Wandhöhe 5,70 m traufseitig
Bauweise offene /Einzelhäuser	max. Wandhöhe an der oberen Seite nur beim Pultdach 7,00 m

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- GRZ 0,35** 1.2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- WH 5,70 m** 1.3. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 5,70 m
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.
- WH 7,00 m** 1.4. Die maximale Wandhöhe an der Oberseite bei Pultdächern beträgt 7,00 m (Die maximale Traufhöhe beträgt ebenfalls 5,70 m)
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

2. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen

- O** 2.1. offene Bauweise
- E** 2.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- 2.4. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (mit einem Mindestabstand von 2,00 m) errichtet werden.

3. Zahl der Wohneinheiten

- 3.1. Pro eigenständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Gestaltung der Baukörper und Dächer

- Zwerggiebel 4.1. Zwerggiebel sind zulässig.
Der First des Zwerggiebels muß senkrecht gemessen mind. 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- Einschnitte 4.2. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Garagen 4.3. Bei Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung und Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

5. Gestaltung der Einfriedungen

- Einfriedungen 5.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne als senkrechter Holzlaten- oder Hanichlzaun oder als grüner Maschendraht auszuführen.
- 5.2. Eine Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig
- 5.4. Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

6. Stellplätze

- 6.1. Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.
Stellplätze sind jedoch innerhalb der privaten Grünflächen mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung nicht zulässig.
- 6.2. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze, pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein (gemessen v. d. Grundstücksgrenze).
- 6.3. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:
 - Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster
 Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

- 7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Immissionsschutz

- 8.1. Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der neu zu errichtenden Gebäude im WA ist mindestens ein Fenster so zu legen, daß es nicht zu der zum Gewerbegebiet zugewandten Seite orientiert ist.
- 8.2. Es wird ausdrücklich auf folgenden Hinweis in der Begründung hingewiesen:
„Im Westen des Planungsgebietes grenzen zwei Betriebe mit Pferdehaltung an. Es wird ausdrücklich auf entsprechende tierspezifische Immissionen (Geräusche, Gerüche) hingewiesen.“

9. Grünordnung





- 9.1. Je angefangener 200 m² Grundfläche ist über die Flächen mit Pflanzverpflichtung hinaus mind. ein Baum zu pflanzen.
- 9.2. Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Oberoberfläche ausgehend wird, ist behutsam zu verlagern und vor Verdichtung zu schützen.
- 9.3. Gehölzbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- 9.4. nicht zulässig sind panaschierte sowie buntnadelige Baumarten
- 9.5. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZLISTE

Die in der Begründung aufgeführte Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenähe Pflanzungen.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS

-  1. vorgeschlagene Gebäude
-  2. bestehendes Gebäude
-  3. bestehende Grundstücksgrenzen
-  4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

D. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
- BauNVO (Bauordnungsverordnung) vom 23.01.1990
- BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997
- PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) In der aktuellen Fassung