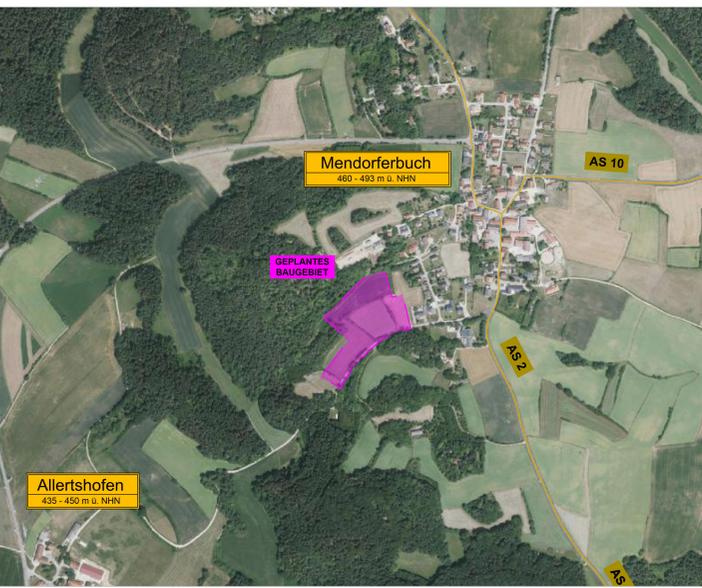


WA	max. II
0,35	1,2
SD, WD, FD, PD	0 - 53°
WH max. 7,5	o
max. 3	E,D,H

M 1 : 500

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5 000



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

- Erläuterungen in der Schablone**
- | | |
|---|----|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |
| 9 | 10 |
- Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl GRZ
 - Geschoßflächenzahl GFZ
 - Dachform
 - Dachneigung
 - WH max.
 - Bauweise
 - Wohnheiten
 - Bauart
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (9 § 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (BauNB 9 4)
 - II max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (9 § 1 Nr. 2 BauGB)
- o** Offene Bauweise
 - E,D,H** Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häuserreihen zulässig
- 3. Sonstige Planzeichen**
- 0° - 53°** Dachneigung
 - +** Firstrichtung beliebig
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - +** Vorschlag Hausbaum (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche)
 - +** Spielplatz
 - Strassenverkehrsflächen

B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNB)
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet WA nach § 9 BauNB ausgewiesen.
Ausnahme: Die Grundstücke sind nach § 4 BauNB:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
Ausgeschlossen sind Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNB)
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNB i.V.m. § 19 BauNB)
Als zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze des § 11 BauNB i.V.m. max. 1,2 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNB,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterwandert wird,
mitzurechnen.
2.2. Maximale Geschosflächenzahl (GFZ)
(§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNB i.V.m. § 20 BauNB)
Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNB wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung die Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 festgesetzt.
Die maximal zulässige Geschosfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufbauten, Treppenhäusern oder anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und Verbindungsgänge (z. B. Flure) sind einschließlich ihrer Umfassungswände und bei der Berechnung der Geschosfläche gem. mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNB) (ergänzt seit 17.10.2003).
2.3. Vollgeschosse
Im gesamten Planungsgebiet sind max. zwei (02) Vollgeschosse zulässig.
Zulässig ist auch eine eingeschossige oder zweigeschossige Bebauung mit allen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen. Zulässig sind außerdem begründete Dächer.
Ein Keller ist als Vollgeschoss zu betrachten, wenn die Höhe von Oberkante Gelände bis zur Oberkante Kellerdecke im Mittel mehr als mehr 1,60 m beträgt und die Geschosshöhe mindestens 2,30 m umfasst.
Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Höhe von 2,30 m mehr als 1/3 der darunterliegenden Geschosshöhe umfasst.
Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (01) Vollgeschoss zulässig.
- Höhe der baulichen Anlage und deren Bebauungsmaß**
Gemäß § 16 und § 18 BauNB wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
Die Wandhöhen der Garagen dürfen maximal 7,50 m betragen. Die Wandhöhen der Garagen dürfen maximal 3,00 m betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Gelände bis zum Schnittmaß der Außenwand mit der Dachkante (bei Flachdächern bis zur OK Attika). Die Wandhöhe ist im Mittel des Gebäudes gemessen.
Für die Bestimmung der Wandhöhen (WH) ist als Bezugshöhe die Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche zu betrachten. Gemessen wird an der Mitte der Grundstückskante.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNB)
3.1. Bauweise
Innerhalb des Planungsgebietes wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Baugruppen zulässig.
Die Baugrenze ist innerhalb der Planzeichnung definiert. Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen, Carports oder Nebengebäude zulässig, sofern nicht anders in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt ist.
3.2. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl begrenzt.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNB (Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen z.B. Holzgärten) können im Sinne des § 23 (3) BauNB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterhalb, in diesem Fall ist eine Baugrenzung oder isolierte Befriedung erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
3.3. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.
Die mittlere Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachkante mit der Außenkante der Außenwand.
4. Dächer
5.1. Dachform
Als Dachform zulässig sind Satteldach, Walmdach (einschließlich Walmkrippeldach), Zeltdach, Flachdach und Mansarddach.
5.2. Dachneigung
Die Dachneigungen sind den in den textlichen Festsetzungen (Punkt 6) dargestellten Gebäudetypen für das jeweilige Teilgebiet zu entnehmen.
5.3. Dachaufbauten
Zulässig sind Zwerchgebäl, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgebäl ist auf 40 % der Gebäuhöhe zu Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgebäl sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgebäl und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgebäl liegen. Dachritze bei Dachfenstern sind mittig anzuordnen.
5.4. Kriechböden
Kriechböden sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 35° und 53° zulässig, max. 1,00 m bei 35° Dachneigung. Der Kriechboden wird zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der Unterkante des Sparrens in der Ebene der verputzten Außenwand, gemessen.
5.5. Traufabstand
Der Traufabstand einisch. Rinne (waagrecht gemessen) darf max. 80 cm betragen.
5.6. Übergangsabstand
Der Übergangsabstand darf max. 50 cm betragen.
5.7. Dachhautdeckung
Farbe: sämtliche Holz, Stein, Schiefer und Graufolien sind zulässig.
Metallblech sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (lack, Kunststoff), Kupfer- und Zinkdächer sind nicht zulässig.
6. Baulinien
Baukörpertyp 1
Satteldach
max. EG + DG
max. 2 Vollgeschosse
Dachneigung: DN 35° - 53°
Kriechboden: 0,75 m - max. 1,00 m
1,00 m Kriechstockhöhe bis max. 35° Dachneigung
Baukörpertyp 2
Satteldach
max. EG + I
max. 2 Vollgeschosse
Dachneigung: DN 15° - 25°

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNB)
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet WA nach § 9 BauNB ausgewiesen.
Ausnahme: Die Grundstücke sind nach § 4 BauNB:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
Ausgeschlossen sind Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNB)
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNB i.V.m. § 19 BauNB)
Als zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze des § 11 BauNB i.V.m. max. 1,2 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNB,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterwandert wird,
mitzurechnen.
2.2. Maximale Geschosflächenzahl (GFZ)
(§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNB i.V.m. § 20 BauNB)
Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNB wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung die Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 festgesetzt.
Die maximal zulässige Geschosfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufbauten, Treppenhäusern oder anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und Verbindungsgänge (z. B. Flure) sind einschließlich ihrer Umfassungswände und bei der Berechnung der Geschosfläche gem. mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNB) (ergänzt seit 17.10.2003).
2.3. Vollgeschosse
Im gesamten Planungsgebiet sind max. zwei (02) Vollgeschosse zulässig.
Zulässig ist auch eine eingeschossige oder zweigeschossige Bebauung mit allen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen. Zulässig sind außerdem begründete Dächer.
Ein Keller ist als Vollgeschoss zu betrachten, wenn die Höhe von Oberkante Gelände bis zur Oberkante Kellerdecke im Mittel mehr als mehr 1,60 m beträgt und die Geschosshöhe mindestens 2,30 m umfasst.
Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Höhe von 2,30 m mehr als 1/3 der darunterliegenden Geschosshöhe umfasst.
Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (01) Vollgeschoss zulässig.
- Höhe der baulichen Anlage und deren Bebauungsmaß**
Gemäß § 16 und § 18 BauNB wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
Die Wandhöhen der Garagen dürfen maximal 7,50 m betragen. Die Wandhöhen der Garagen dürfen maximal 3,00 m betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Gelände bis zum Schnittmaß der Außenwand mit der Dachkante (bei Flachdächern bis zur OK Attika). Die Wandhöhe ist im Mittel des Gebäudes gemessen.
Für die Bestimmung der Wandhöhen (WH) ist als Bezugshöhe die Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche zu betrachten. Gemessen wird an der Mitte der Grundstückskante.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNB)
3.1. Bauweise
Innerhalb des Planungsgebietes wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Baugruppen zulässig.
Die Baugrenze ist innerhalb der Planzeichnung definiert. Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen, Carports oder Nebengebäude zulässig, sofern nicht anders in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt ist.
3.2. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl begrenzt.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNB (Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen z.B. Holzgärten) können im Sinne des § 23 (3) BauNB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterhalb, in diesem Fall ist eine Baugrenzung oder isolierte Befriedung erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
3.3. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.
Die mittlere Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachkante mit der Außenkante der Außenwand.
4. Dächer
5.1. Dachform
Als Dachform zulässig sind Satteldach, Walmdach (einschließlich Walmkrippeldach), Zeltdach, Flachdach und Mansarddach.
5.2. Dachneigung
Die Dachneigungen sind den in den textlichen Festsetzungen (Punkt 6) dargestellten Gebäudetypen für das jeweilige Teilgebiet zu entnehmen.
5.3. Dachaufbauten
Zulässig sind Zwerchgebäl, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgebäl ist auf 40 % der Gebäuhöhe zu Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgebäl sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgebäl und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgebäl liegen. Dachritze bei Dachfenstern sind mittig anzuordnen.
5.4. Kriechböden
Kriechböden sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 35° und 53° zulässig, max. 1,00 m bei 35° Dachneigung. Der Kriechboden wird zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der Unterkante des Sparrens in der Ebene der verputzten Außenwand, gemessen.
5.5. Traufabstand
Der Traufabstand einisch. Rinne (waagrecht gemessen) darf max. 80 cm betragen.
5.6. Übergangsabstand
Der Übergangsabstand darf max. 50 cm betragen.
5.7. Dachhautdeckung
Farbe: sämtliche Holz, Stein, Schiefer und Graufolien sind zulässig.
Metallblech sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (lack, Kunststoff), Kupfer- und Zinkdächer sind nicht zulässig.
6. Baulinien
Baukörpertyp 3
Satteldach
max. EG + DG
max. 2 Vollgeschosse
Dachneigung: DN 15° - 25°
Baukörpertyp 4
Pultdach / verschiebt Pultdach
max. EG + I
max. 2 Vollgeschosse
Dachneigung: DN 7° - 22°
Baukörpertyp 5
Flachdach
max. EG + I
max. 2 Vollgeschosse
6.1. Hauptfirstrichtungen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
6.2. Äußere Gestaltung
Putz- oder Holzverkleidung
7. Garagen
Zulässig ist eine Höhe im Mittel von max. 3,50 m.
Bei gegenseitiger Grenzbebauung ist eine Anpassung an den Erdbauenden in Form, Größe, Höhe, Dachneigung, Material und Farbgebung nötig. Eine Garage darf entlang der Grundstücksgrenze ohne Abstand bis maximal neun Meter angebaut werden. Die Grenzabstände sind gegenüber der Garage mit einer Größe bis zu 50 Quadratmetern und bei einer mittleren Höhe von bis zu drei Metern.
8. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 2,0 m nicht überschreiten.
Die max. Höhe für Zaunsockel beträgt 0,40 m.
Es wird jedoch empfohlen durchgehende Zaunsockel zum Schutz von Kleintieren zu vermeiden.
9. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser, Oberflächenwasser auf Grundstücken
Auf Grund der Nachhaftigkeit muss nicht zu behandelnde Oberflächenwasser, auf den eigenen Grundstücken versickern und in Zisternen gesammelt werden um es als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (DIN EN 12052, TREND) sind dabei zu beachten.
Der Notüberlauf dieser Zisternen darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Ein Baugrundgutachten wird derzeit angefertigt und bei der förmlichen Beteiligung nachgereicht. Zum Objektschutz vor vor abfließendem Oberflächenwasser wird eine Errichtung wasserdichter Keller (z.B. weiße Wärme) empfohlen. Außerdem wird empfohlen, dass Öffnungen an Gebäuden bis Geländeoberkante (z.B. Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchführungen mit Aufbauten (z.B. vor Lichtschächten) ausgefüllt werden, so dass wasserabfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
10. Geländegestaltung
Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 2,00 m zulässig und sollen sich in das natürliche Gelände einfügen. (geringe Veränderungen des Ugeländes). An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (DIN EN 12052, TREND) sind dabei zu beachten.
Der Notüberlauf dieser Zisternen darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Ein Baugrundgutachten wird derzeit angefertigt und bei der förmlichen Beteiligung nachgereicht. Zum Objektschutz vor vor abfließendem Oberflächenwasser wird eine Errichtung wasserdichter Keller (z.B. weiße Wärme) empfohlen. Außerdem wird empfohlen, dass Öffnungen an Gebäuden bis Geländeoberkante (z.B. Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchführungen mit Aufbauten (z.B. vor Lichtschächten) ausgefüllt werden, so dass wasserabfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
11. Grünordnung (Grünflächen- und Bepflanzung)
Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14, 16, 20, 25 sowie § 17b die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest.
Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
Bodenwashaub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.
Der gewachsene Bodenwahaub ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine entzweigungsbedingte Übergänge der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, Zielzies- und Schotterflächen sind damit nicht erlaubt.
Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächenbepflanzung und zur Bepflanzung vorzulegen.
Vereinigende Fußwege, wenn behaltene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen.
Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist vorgeschrieben (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasegrün bzw. aus durchlässigem Material, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen) ausgenommen sind Terrassenflächen.
Nicht zum Befahren vorgesehene Gartenflächen sollen als Grünflächen gestaltet werden und sind gärtnerisch zu pflegen.
Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich bzw. in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme der Gebäude durchzuführen.
Vorwiegend heimische Gehölze verwenden.
Haugärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden zu bepflanzen. Die unterstehende Artenliste ist hier als Vorschlagsliste anzusehen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.
Artenliste:
Mittelgroße Bäume (Skäme 2. Ordnung):
Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Holzäpfel
Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3rv, m.B., 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

- Sträucher:**
Cornus sanguinea Hartweigl Rosa canina Hundrose
Corylus avellana Hasel Rosa rubiginosa Weisstose
Eucrymus europaeus Pfaffenblüthen Rubus caesius Kratzbeere
Ligustrum vulgare Liguster Rubus fruticosus Brombeere
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Rubus idaeus Himbeere
Prunus spinosa Schlehe Salix caprea Salweide
Rhamnus catharticus Kreuzdorn Sambucus nigra Holunder
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere Viburnum lantana W. Schneeb.
Rosa arvensis Kriechende Rose Viburnum opulus G. Schneeb.
- Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
Je angelenge 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum, mindestens 2. Ordnung, s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens 1 Baum davon ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.
An den Einmündungen von Straßen und Wegen ist zur Freihaltung der Sichtdrehke die Höhe der Bepflanzung auf maximal 1,00 m zu reduzieren.
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Der Pflanzabstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss mindestens 2,50 m betragen.
Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuanlage von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
Des Weiteren ist bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder Hecken nach dem AGS Art. 47 darauf zu achten, dass diese bei einer Höhe unter 2 m mind. 6,5 m und bei einer Höhe über 2 m mind. 2 m vom Nachbargrundstück entfernt gepflanzt werden.
Die Herstellung der Freianlagen und Pflanzungen haben fachgerecht nach DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen. Der Erhalt der entsprechenden Grün- und Freiflächen ist durch eine fachgerechte Pflege sicher zu stellen.
Empfehlung zur naturnahe Gartengestaltung und Fassadenbegrünung:
Auf den Grundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenerfülle betrieben werden, wie es beispielsweise durch die Ansaat einer Wildblumen- Wiese anstelle des Rasenmäh-Rasens, aber auch durch das Belassen von Wildkraut-ecken im Garten möglich ist. Die für das Befahren vorgesehenen Bereiche sollen als Rasen- oder Wiesenflächen gestaltet oder mit Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden.
Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.
- C TEXTLICHE HINWEISE**
1. Erschließung
Die verkantete Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Wiegler“.
2. Ver- und Entsorgung
2.1. Nachhaltige Energieversorgung
Das Baugelände ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Es wird derzeit geprüft, ob eine nachhaltige dezentrale Nahwärmsversorgung realisiert werden kann.
Der Markt Hohenburg begrüßt eine nachhaltige Bewässerung und weist besonders auf die Förderung für effiziente Gebäude (KW 55, KW 40 und KW 40 Plus) hin.
2.2. Wasserversorgung
Das Baugelände ist an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Hohenburg angeschlossen.
2.3. Schmutzwasserbeseitigung
Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Schmutzwasser wird über den neu zu erstellenden Mischwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.
2.4. Oberflächenwasser von Straße
Von der Straße abfließendes Oberflächenwasser wird über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.
2.5. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser, Oberflächenwasser auf Grundstücken
Auf Grund der Nachhaftigkeit muss nicht zu behandelnde Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken versickern und in Zisternen gesammelt werden um es als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (DIN EN 12052, TREND) sind dabei zu beachten.
Der Notüberlauf dieser Zisternen darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Ein Baugrundgutachten wird derzeit angefertigt und bei der förmlichen Beteiligung nachgereicht. Zum Objektschutz vor vor abfließendem Oberflächenwasser wird eine Errichtung wasserdichter Keller (z.B. weiße Wärme) empfohlen. Außerdem wird empfohlen, dass Öffnungen an Gebäuden bis Geländeoberkante (z.B. Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchführungen mit Aufbauten (z.B. vor Lichtschächten) ausgefüllt werden, so dass wasserabfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
2.6. Trafostation
Zur elektrischen Erschließung des Wohngebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Diese wird nördlich außerhalb vom Baugelände errichtet.
3. Immissionen / Emissionen
Schallschutz bei Wärmepumpen
Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für Dritte von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus Umweltschutzlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu beachten.
Lärm der AS 2
Gegenüber den Straßenbausträgern der AS 2 keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Emissionen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der AS 2 geltend gemacht werden.
4. Beleuchtung
Für die Straßenbeleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreich Fledermausarten nicht geschmälert.
Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgescrimt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 400 Nm aufweisen.
5. Brandschutz
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
6. Land- und Forstwirtschaft
Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Erwendungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden. Gegen Immissionen, durch die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen können keine Ansprüche erhoben werden.
7. Bodendenkmäler
Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuester ALS-Daten (Altbombenarschardaten) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine ausgewiesenen Bodendenkmäler. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStGH und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landrates Amberg-Weilburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

8. Müll- und Wertstoffabfuhrung
Die Müll- und Wertstoffabfuhrung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllsortierung des Landkreises Amberg-Weilburg sichergestellt.
9. Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Wertstoffe und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Tier-, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiereste) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Amberg-Weilburg, (Amt für Umweltschutz) und das für Wasserversorgung Weiden zu unterrichten. Die Ausbaurbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
10. Informationssysteme für Kabelanschlüsse
Für Kabelanschlüsse darf die Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden.
11. Grünränderische Empfehlung
Der Markt hat über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungslösungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVWG-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan "WA-G'steibat" in Mendorferbuch

- Aufstellungsbeschluss**
Der Markt hat in der Sitzung vom 11.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- vorzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.
- Bürgerbeteiligung**
Zur Entwürf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.
- Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgestellt.

Satzung
Der Markt Hohenburg hat mit Beschluss des Marktrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Hohenburg, den _____
Florian Junke, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Hohenburg Landkreis Amberg-Weilburg Verbindlicher Bauleitplan BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnungsplan

"WA - G'steibat" in Mendorferbuch



Satzung vom 15.07.2021
M = 1 : 500, 1 : 10.000

© 2021 SEUSS Ingenieure GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der SEUSS Ingenieure GmbH.