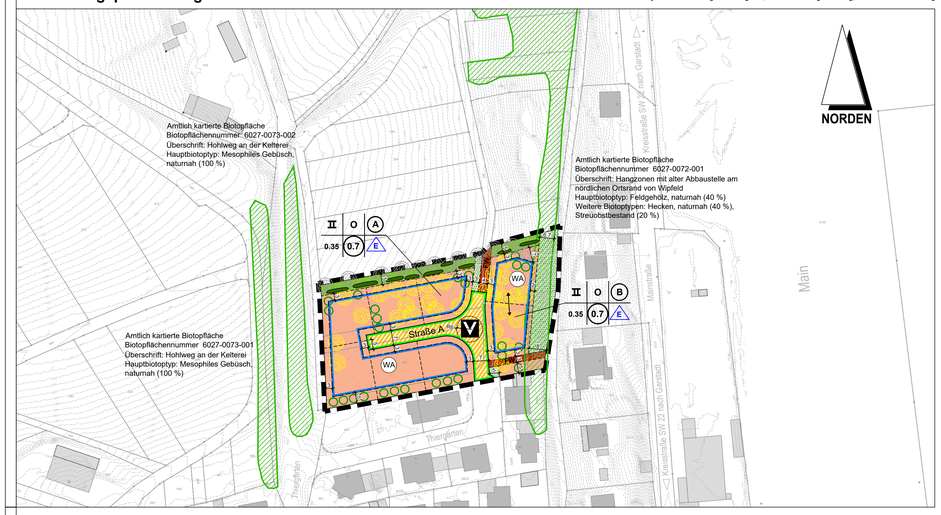
Bebauungsplan "Thiergärten II"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



A. Festsetzungen durch Planzeichen

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- WS — Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- II — Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- O — offene Bauweise
- 0.35 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
- 0.7 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
- Firstrichtung, zwingend
- A — zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Walmdach (WD), Flachdach (FD)
- B — zulässige Dachform: Satteldach (SD)
- E — nur Einzelhäuser zulässig

B. Festsetzungen durch Text

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

§ 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

~~Ausnahmen sind nicht zugelassen.~~

(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

WOHNEINHEITEN — sind beschränkt auf 2 pro Grundstück.

DACHFORM — Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, ~~Pultdächer, und~~ Walmdächer und Halbwalmdächer ~~Flachdächer~~.
~~Ebenfalls zugelassen sind gegenläufige Pultdächer (ab 25° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).~~

~~Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.~~

DACHNEIGUNG — Die Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer EG + DG 25° ~~14²~~- 52°. Für EG + OG 25° ~~14²~~- 37°.
~~Für gegenläufige Pultdächer beträgt die Dachneigung 14².~~

DACHGAUBEN — ~~Alle Dachformen sind zulässig.~~ Die Gauben haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,5 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.

ZWERCHHAUS — Zwerchhausgiebel dürfen max. 1,50 m bezüglich der Fassade vorstehen und können je Traufseite nur einmal verwendet werden. Die Breite darf maximal 25% der Trauflänge betragen und wird in der Summe der Dachaufbautenbreiten mit angerechnet.

Der Zwerchgiebel hat sich in der Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

DACH-GESTALTUNG — Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, ~~Schiefer~~ oder Betondachsteinen in ~~roten,~~ rotbraunen bis ~~oder~~ dunkelbraunen Farbtönen oder ~~anthrazit~~ Schiefer zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

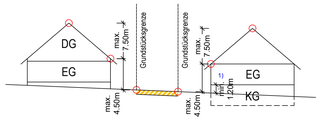
Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Gründach hergestellt werden.

Bei einer Nutzung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen oder Carports als Dachterrasse sind diese außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

HÖHEN-EINSTELLUNG DER GEBÄUDE — Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss (DG) liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.

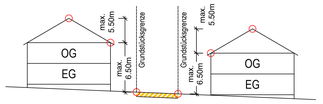
~~Die maximal zulässige Wandhöhe bei Pultdächern und gegenläufigen Pultdächern beträgt 6,50 m.~~

~~Die maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdächern beträgt bei einem Vollgeschoss 5,00 m, bei zwei Vollgeschossen 7,00 m.~~

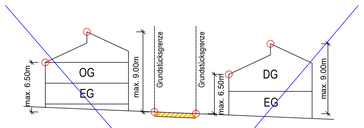


Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG

1) gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort."



Wandhöhe für EG + OG

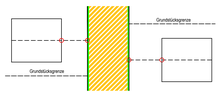


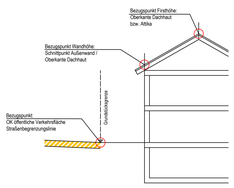
Wandhöhe für gegenläufige Pultdächer

Wandhöhe für Pultdächer

Wandhöhe für Flachdächer (Oberkante Attika)

BEZUGSPUNKT — Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.





FIRSTHÖHE — Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
- ~~bei Pultdächern 8,0 m~~
- ~~bei Flachdächern 7,0 m~~
- ~~bei gegenläufigen Pultdächern 9,00 m~~
- bei Sattel- ~~und~~ Walmdächern und Halbwalmdächern 12,0 m

ABSTANDS-FLÄCHEN — gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

FASSADEN-GESTALTUNG — Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

GARAGEN UND CARPORTS — die an die Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Der Mindestabstand bei offenen Garagen (Carports) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m. ~~Der Mindestabstand von offenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.~~

STELLPLÄTZE — Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN — Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 3,0 m Abstand vom Gebäude sind nur bis maximal 1,00 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

STÜTZMAUERN — sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN-KÖRPERS — Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien >25%
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

EINFRIEDUNGEN — Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune Holzwände
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich von Sichtflächen für öffentliche Bereiche sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

Maschendrahtzäune sind ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

BEPFLANZUNG / BEGRÜNUNG — Die grünordnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgeboten sind zu beachten.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

NIEDERSCHLAGS-WASSER — Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten.

Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhaltende Zisternenvolumen beträgt für Baugrundstücke

bis 500 m² Grundstücksfläche mind. 8 m³
bis 600 m² Grundstücksfläche mind. 10 m³
~~bis 700 m² Grundstücksfläche mind. 12 m³~~

Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 0,1 m³ aufzurunden.

Weiterhin kann zusätzliches Volumen für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung vorgehalten werden.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutz- oder Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN — Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind ohne Aufständerung dgl. dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig.

First und Traufe sind freizuhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung

ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG — Schonende Bauausführung:
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktuellen Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeggter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für Feldvögel zu reduzieren.
- Bei der Baufeldfreimachung im Frühjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

Baufeldräumung Gehölze:
- So weit möglich Erhalt der Gehölze im Rahmen der Ausführungsmaßnahmen.

FUNDAMENTE — Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstrei- fen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

OBERBODEN — Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

LÜFTUNGS-ÖFFNUNGEN — Sofern Lüftungsöffnungen (Fenster, Türe) im Bereich der Kaminmündungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsöffnung je Wohnraum:
a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen; dies gilt für die Oberkante der Lüftungsöffnungen.

C. Grünordnerische Festsetzungen

PFLANZSCHEMA A ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN — Auf öffentlichen Grünflächen sind zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus gebietsheimische Sträucher zu pflanzen oder gebietsheimische Wiesen anzusäen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesen-Ansaat muss eine fachgerechte Bodenvorbereitung durchgeführt werden.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugesuch nachzuweisen.

Biotopflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden.

Bestandsbäume in öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen zu erhalten.

Gebietsheimische Sträucher

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60- 100)

Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Gewöhnliche Berberitze	*Berberis vulgaris*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornellkirsche	*Cornus mas*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Spindelstrauch	*Euonymus europaeus*
Rainweide	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Kultur-Birne	*Pyrus communis*
Alpen-Johannisbeere	*Ribes alpinum*
Feld-Rose	*Rosa arvensis*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Gebietsheimische Saatgutmischung

- Regelsaatgutmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

PFLANZSCHEMA B ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - RANDEINGRÜNUNG — Auf den öffentlichen Grünflächen für die Randeingrünung ist spätestens zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus eine mindestens 1-reihige, freiwachsende Hecke als Randeingrünung aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen. Zu Bestandsbäumen innerhalb der Grünflächen ist ein Abstand von ca. 1,00 m einzuhalten, um diese nicht zu bedrängen. Die Randeingrünung dient als Übergang in die freie Landschaft und ist an geeigneter Stelle, mindestens je angefangener 60 m² ~~privater~~ Grünfläche, mit einem hochstämmigen, gebietsheimischen Baum zu durchgrünen (in Betracht kommen z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume).

Zur Erhaltung gekennzeichnete Bestandsbäume auf den öffentlichen Grünflächen für die Randeingrünung sind zu erhalten und können auf die zu errechnenden, flächenbezogenen Neupflanzungen angerechnet werden. Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugesuch nachzuweisen.

Gebietsheimische Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm (H 3xv mDb StU 12- 14)
Artenanteile: 90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume

Obstbaumarten

Kultur-Apfel	*Malus domestica*
Kultur-Birne	*Pyrus communis*
Zwetschge	*Prunus domestica*

Laubbäume

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Weiß-Birke	*Betula pendula*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

Gebietsheimische Sträucher

s. Liste Pflanzschema A

- Sträucherpflanzung
- ~~private~~ Baumpflanzung ohne Standortbindung
- bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten)
- bestehender Einzelbaum (Standort entfällt)

PFLANZSCHEMA C GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN — Auf den Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke an geeigneter Stelle mindestens je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Davon ist mindestens ein Baum pro Grundstück als Straßenbegleitgrün im Abstand von 2 m bis max. 3 m zum Straßenrand zu pflanzen (in Betracht kommen z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume).

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.

Zur Erhaltung gekennzeichnete Bestandsbäume auf den Grundstücksflächen sind zu erhalten und können auf die zu errechnenden, flächenbezogenen Neupflanzungen angerechnet werden.

Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Gebietsfremde Laubgehölze, Koniferen und Stauden dürfen auf den Grundstücken gepflanzt werden, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen. Invasive Arten dürfen nicht verwendet werden. Bei der Artenauswahl gebietsfremder Pflanzen soll auf einen Nutzen für die heimische Fauna geachtet werden (z. B. ungefüllte Blüten, die den Insekten Pollen und Nektar bieten).

Steingärten dürfen nur für die Kultivierung von Stauden angelegt werden, die nach gärtnerischer Kategorisierung (nach Richard Hansen und Friedrich Stahl, weiterentwickelt durch Prof. Dr. Josef Sieber) dem Lebensbereich Steinanlagen zuzuordnen sind, und für ihr Gedeihen auf die Pflanzung in Steinanlagen angewiesen sind. Die gepflanzten Stauden müssen mindestens 70 % der Steinfläche überdecken. Gehölzpflanzungen in Steinanlagen sind unzulässig.

Die Fläche der Steinanlagen darf pro Grundstück maximal 10 % der unbebauten und unbefestigten Grundstücksfläche betragen.

Gebietsheimische Baumarten
s. Liste Pflanzschema B

Gebietsheimische Sträucher
s. Liste Pflanzschema A

- ~~private~~ Baumpflanzung ohne Standortbindung
- bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten)
- bestehender Einzelbaum (Standort entfällt)

BEWIRTSCHAFTUNG VON GRÜNFLÄCHEN — Das Fällen bzw. Roden von Gehölzen, insbesondere der bestehenden Streuobstbäume, ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Auf öffentlichen Grünflächen ist in Bereichen mit wiesenartigem Bewuchs eine jährliche Mahd mit anschließender Abfuhr des Schnittguts durchzuführen. Das Mulchen der Flächen ist unzulässig. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni.

Der Einsatz von Pestiziden ist auf öffentlichen Grünflächen untersagt.

D. Hinweise

- Höhenschichtlinien (0,5 m - Raster)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 801 — Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 5 — Maßangaben in Metern

NUTZUNGS-SCHABLONE

Geschosszahl	Bauweise	Dachform
GRZ	GFZ	Bebauung

z.B. II O (B) 0.35 0.7 E

DENKMALPFLEGE — Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN — Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

BAUGESUCH — In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, die geplante Zisterne, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

WASSER-HALTUNG — Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung von Wohnhäusern durch breitflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden, sollten Bauwerksöffnungen, wie Fenster und Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante liegen.

ENTWÄSSERUNG — Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE — sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

UNTERGRUND, ERDFALLGEFAHR — Auf nicht auszuschließende unterirdische Hohlräume und Erdfallgefahr wird hingewiesen, da der Untergrund teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.

GEOTHERMIE — ist grundsätzlich zugelassen.

OBERBODEN — Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT — Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

REDUZIERUNG DER VERSIEGE-LUNG — Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

BauNVO — Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

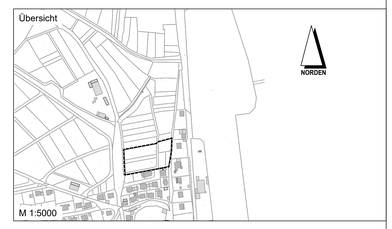
WASSER-RECHTLICHE GENEHMIGUNG — Für geothermischen Bohrungen sowie für die Ausbildung von Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Diese ist vom Grundstückseigentümer bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.

LUFT-WÄRME-PUMPEN — Das Faltblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft", Stand September 2018, ist bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen zu beachten.

E. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 BauGB Abs. 6)

- amtlich kartierte Biotopflächen



VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfeld hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Thiergärten II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Thiergärten II" mit der Begründung in der Fassung vom 01.10.2020 sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 10.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wipfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2020 den Bebauungsplan "Thiergärten II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen.

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Thiergärten II" wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Textteil und Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Wipfeld während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Thiergärten II" am __.__.2020 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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.

Wipfeld, den .....

.....
Tobias Blesch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

PROJ.-NR. M20011S	PROJEKTBAUGRUNDSTÜCK: Bebauungsplan "Thiergärten II" Gemeinde Wipfeld
PLAN-NR. 02_LA01	
INDEX 0-0-0	VERWALTER: Gemeinde Wipfeld, Marktplatz 1, 97537 Wipfeld, Telefon: 09384 / 364, www.wipfeld.de
	VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Wipfeld, Marktplatz 1, 97537 Wipfeld, vertreten durch Tobias Blesch, 1. Bürgermeister
	ARCHITEKT: rö ingenieure gmbh, 97082 Würzburg Moltkestraße 7, Telefon 0931 - 30458 - 0, Telefax 0931 - 30458 - 29, info@roe-ingenieure.de, www.roe-ingenieure.de
MAßSTAB 1:1000	PLANUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS
Grundlage: Begründung Version 0-0-0	PLANINHALT: Bebauungsplan "Thiergärten II" mit integrierter Grünordnung
BAUTEIL BBPL	Fortschreibung
DATUM 10.12.2020	Bebauungsplan / Begründung: Index, Version, Bemerkungen
BEARBEITER M.Probster	
GEZEICHNET C. Vinx	
GEPRÜFT M. Wieland	
DATEIPFAD M:_MPrj\20020\M20011S...	
STEMPEL	

1:1.189 | 0.841 = 1.00 m² — Layout: BPL Thiergärten II

Dieses(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.