



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG)
DIE NUMERIERUNG IST IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.3 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 ABS. 1-3 BAUNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
 - 2.2 0,4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
3. BAUWEISE
 - 3.1 0 OFFENE BAUWEISE
 - 3.4 --- BAUGRENZEN
6. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN OFFENTLICH
 - 6.1.1 GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
 - 6.2 STRASSENBEZUGSLINIEN, BEGRENZUNG SONST. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.2.1 MASSANGABEN ÜBER AUSBAUTIEFE DER VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.4 ORTSEINFAHRT -SCHILD
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
 - 7.1 TRAFOSTATION; DACHFORM SATTELDACH
8. HAUPTVERSORGUNGSLINIE UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
 - 8.1 OBERRIDISCH
 - 8.2 UNTERRIDISCH
9. GRÜNFLÄCHEN
 - 9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - 9.1.1 SPIELPLATZ
 - 9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 - 13.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN; SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN
 - 13.2.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 - 13.2.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.3.1 UMGRANZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEGRENZT WERDEN DÜRFEN
 - 15.3.2 UMGRANZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 - 15.3.3 GARAGENZUFAHRT
 - 15.3.4 FIRSTRICHTUNG
 - 15.3.5 MÜLLTONNEN
 - 15.12 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - 15.13 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG IM BAUGEBIET
 - 15.14.1 BESTEHENDE FLURGRUNDSTRECKEN
 - 15.14.2 BESTEHENDE WOHNBÄUWERKE, WIRTSCHAFTSGEBÄUDE UND GEWERBLICHE GEBÄUDE (NEBENGEBÄUDE)
 - 15.14.3 BÖSCHUNG
 - 15.14.4 FLURGRUNDSTÜCKNUMMERN
 - 15.15.1 TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)
 - 15.15.2 STRASSENBEZEICHNUNG
 - 15.15.3 HINWEISE FÜR DIE BAULICHE NUTZUNG
 - 15.15.4 SICHTDREIECK
 - 15.15.6 FERNWASSERLEITUNG
 - 15.15.7 BEREICH VON BESONDEREN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN: - EINBAU VON SCHALLSCHUTZPFANSTERN ZUR KREISSTRAßE PA 24 GERICHTET (MINDB. 300cm)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUOB**
- 0.1.1 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN 600 m²
- 0.2 FIRSTRICHTUNG
- 0.2 DIE FIRSTRICHTUNG WIRD LAUT 15.3.4 VORGESCHLAGEN
- FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAUBO**
- 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 0.3 ZU 2.7
- JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND FOLGENDE GELÄNDE TypEN ANZUWENDEN:
- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50m UND MEHR AUF GEBÄUDEWEISE: ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS
- ODER - ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSS
- ODER - NUR ERDGESCHOSS
- DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZULEGEN; WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.
- AB NATÜRLICHER GELÄNDEBEREICHE BEDEUTET. DIES IST DIE NATÜRLICHE, TATSÄCHLICH VORHANDENE ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEBEREICHE
- 0.3.1 ZU 2.2
1. ZULÄSSIG NACH 0.3 A
- 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG
- DACHFORM: SATTELDACH
- NEIGUNG: 23° - 33° GRAD
- DACHGAUBEN: ZULÄSSIG. ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2,0m
- ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1,5m²
- BERGSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25m
- 0,30m IM BEREICH ERDGESCHOSS, SOWIE MAX. 0,70m AB NATÜRLICHER GELÄNDEKANTE IM BEREICH UNTERGESCHOSS
- TRAUFHÖHE: MAX. 4,25m
- SOCKELHÖHE: MAX. 0,30m AB NATÜRLICHER GELÄNDEBEREICHE
- ODER
- 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
- DACHFORM: SATTELDACH
- DACHNEIGUNG: 23° - 33° GRAD
- KNIESTÜCK: ZULÄSSIG BIS MAX. 1,25m HÖHE BIS OK PFETTE
- DACHGAUBEN: ZULÄSSIG, ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2,0m
- ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1,5m²
- TRAUFHÖHE: MAX. 4,25m
- SOCKELHÖHE: MAX. 0,30m AB NATÜRLICHER GELÄNDEBEREICHE
- DACHDECKUNG:
- ALLGEMEIN: PFANNE DUNKELBRAUN ODER NATURFARBEN
- WELLPALTEN DURCHFÄRBT IN DUNKELBRAUN
- 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
- 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN
- 0.4.1 ZU 15.3.2
- TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,70m
- DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS ANHÄNGELGEBÄUDE AUSGEBAUT WERDEN (OHNE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGESTÜBT WERDEN (OHNE TERRASSE)
- BEI HANGHAUSERN KÖNNEN GARAGEN AUCH IM UNTERGESCHOSS EINGEBAUT WERDEN
- BEI GEBÄUDEN MIT NUR SICHTBAREN ERDGESCHOSS, WERDEN AUSSER DEN IN BAUPLAN AUSGEWIESENEN GARAGEN, GEBILDETE KEILGARAGEN ZUGELASSEN SOWIE DIE GELÄNDEBEREICHE MIT ERDGESCHOSS. DIE ZULÄSSIGKEIT ALS MAX. 1,50m² ERFORDERLICH SIND, DIE ZULÄSSIGKEIT DARZUSTELLEN.
- WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND SIE EINHEITLICH ZU GESTALTEN (GLEICHE DACHFORM). ÜBERDACHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG.

- 0.5 EINERIEDUNG
- 0.5.1 ZAUNART:
- AN DER STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HANICHL- ODER MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG
- ZAHNHÖHE:
- ÜBER STRASSEN- BZW. GEHSTEIGERKANTE MAX. 1,00m BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 0,80m HOHE ANGEBAUT WERDEN. ÜBER DIE ÜBRIGE FRONTLÄNGE DER GRUNDSTÜCKE MIT WERTHÖHEN VON 20m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN, EINE HECKENPFLANZUNG IST IN DIESEM BEREICHEN UNZULÄSSIG.
- AUSFÜHRUNG:
- HOLZLATTEN UND HANICHLZAUN OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ. ZAUNPFÖHLE VOR ZAUNPFÖHLEN DURCHLAUFEND ZAUNPFÖHLE 10cm NIEDRIGER ALS ZAUNBEREICHE
- MASCHEN-DRAHTZAUN:
- MIT PFÖHLEN AUS ROHR- UND WINKELPFÄHLEN (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN), TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN, PEILBREITE DARF BEI DER UNTERBRÜCKUNG VON MÜLLER- UND ABFABRICHEN GRÄBEN NUR 1,50m BETRAGEN. HECKENSTRÄUCHER AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
- PFEILER:
- NUR BEI EINGANGS- UND EINFAHRTSÖHLEN ZULÄSSIG MAX. 1,00m HÖHE. PFEILER SIND MIT ZIEGELABDECKUNG ODER ALS AUS VERPUTZTEM MÄUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER ALS NATURSTEINMÄUERWERK. PFEILERBREITE DARF BEI DER UNTERBRÜCKUNG VON MÜLLER- UND ABFABRICHEN GRÄBEN NUR 1,50m BETRAGEN. EINGANGS- UND EINFAHRTSÖHLEN SIND IN DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.
- 0.5.2 GARAGEN- UND HAUSZUFÄHRTEN: VERWENDET WERDEN. DER BELAG IST ALS WASSERGEVINDENE DECKE AUSZUFÜHREN. FUSSWEGE
- 0.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 0.6.1 STRASSENBELEUCHTUNGSMÄSTEN IN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND ZU DÜLDEN SOWEIT BAUMPFLANZUNGEN ERFOLGEN, IST EINE ABSTANDSZONE VON JE 2,50m BEIDSEITS VON DEN ERDKABELN FREIZUHALTEN.
- 0.6.2 ÖFFENTLICHE VERSORGENSLEITUNGEN GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FÜHREN, VON DEN JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSBESITZERN ODER ERBPACHTBERECHTIGTEN ENTSCHÄDIGUNGSLÖS ZU DÜLDEN.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNDUNG**
- 0.7 GRÜNDUNG
- 0.7.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PFLANZGEBOT:
- BÄUME IN RASENBLÄCHEN (SCHMELLENDE BERGAHORN) ALLE BÄUME IN DEN BÜRGERSTEIGEN UND FUSSWEGEN ALS BEGLEITGRÜN (KLEINKRONIGE LAUBBÄUME WIE Z.B. VOGELBEERE, ROTDORN, KUGELAHORN, HAINBUCH)
- 0.7.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE SIND - SOWEIT VERTRETBAR - LANDWIRTSCHAFTLICH ZU NUTZEN, SIND DIESE ALS WIESE ANZUSÄEN UND ZWEIFEL JÄHRLICH ZU WÄHLEN.
2. DURCH BAUMASSNAHMEN HERVORGEBURGENE VERÄNDERUNGEN DER TOPOGRAPHIE SIND IN UNMITTELBAREN GEBÄUDEBEREICH ABZUPASSEN ODER SO ZU PLANEN, DASS DIE URSPRÜNGLICHE GELÄNDEGESTALT GEWAHRT BLEIBT.
3. TERRASSEN SIND NUR ALS TEIL DER GEBÄUDE ZU ERRICHTEN.
4. TREPPEN IM ZUSAMMENHANG MIT TERRASSEN, SIND NUR ALS TEIL DER GEBÄUDE ZU ERRICHTEN.
5. MAUERN, DIE NICHT IM ZUSAMMENHANG MIT GEBÄUDEN ERRICHTET WERDEN, SIND NUR ALS STUTZMAUERN ZULÄSSIG.
6. PFLANZGEBOT: MIN. EIN HAUSBAUM AUF JEDEM GRUNDSTÜCK (VORSCHLAG: OBSTBAUM MIT HOCHSTAMM)
7. NICHT ZUR VERWENDUNG KOMMENDE PFLANZEN:
- ARTEN: BLAUTANNE, PICEA- UND ABESARTEN, ESSIGBAUM, PHUS TYPHINA
- FORMEN: ALLE ZWERG- UND KRÜPPELFORMEN VON NABELGEHÖRZERN, SÄULENFORMEN MIT AUSNAHME VON HAINBAUCHE UND EICHE. ALLE ANDEREN SÄULENFORMEN SIND UNZULÄSSIG. TRAUERFORMEN SIND UNZULÄSSIG.
8. GRUNDSTÜCKEINFRIEDUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ANGRENZEN, SIND IN DIESEM BEREICH SIND DURCH DEN EIGENTUMMERE STRASSENLEUCHTENMÄSTEN UND VERTEILERKÄSTEN ZU DÜLDEN.

Deckblatt Nr. 4

zum Bebauungsplan

der Gemeinde Untergriesbach

"Schaibling - Breitacker

1. Erweiterung"

Entwurf vom 12.07.2011

Endausfertigung vom 29.08.2011

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss
Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 26.07.2011 die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Ugb. "Schaibling Breitacker 1. Erweiterung" durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen und den vorgelegten Deckblattentwurf vom 12.07.2011 genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2011 ortsbekannt gemacht.
2. Bürger- und Fachstellenbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. §13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB hat für den Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan der Gemeinde Ugb. "Schaibling Breitacker 1. Erweiterung", vom 03.08.2011 bis 25.08.2011 stattgefunden.
Die Fachstellenbeteiligung gem. §13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB hat für den Bebauungsplan der Gemeinde Ugb. "Schaibling Breitacker 1. Erweiterung", Deckblatt Nr. 4 hat in der Zeit vom 03.08.2011 bis 25.08.2011 stattgefunden.
3. Beschluss zur Entwurfsänderung und Antragsverfahren
Der Entwurf wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.08.2011 mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.08.2011 beschlossen.
4. Satzungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat am 30.08.2011 das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Ugb. "Schaibling Breitacker 1. Erweiterung" gem. § 10 BauGB in der Endausfertigung vom 29.08.2011 als Satzung beschlossen.
5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 30.08.2011 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2011 ortsbekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan der Gemeinde Ugb. "Schaibling Breitacker 1. Erweiterung" in Kraft.

Untergriesbach, den 07.09.2011

Hermann Duschli, 1. Bürgermeister

Untergriesbach, den 07.09.2011

Hans-Peter Lang, Staats. Gepr. Bautechniker

Der Bebauungsplan der Gemeinde Ugb. "Schaibling Breitacker 1. Erweiterung", Deckblatt Nr. 4 wird seit diesem Tag durch den öffentlichen Dienststellen im Rathaus Untergriesbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Entwurfsverfasser:

Hans-Peter Lang
 Staatl. Gepr. Bautechniker
 Willersdorf 6
 94107 Untergriesbach

Tel. 08563 / 912436
 Fax 08563 / 912438
 Mail: planungsbuero@lang@gmx.de