

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DER PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG)

DIE NUMMIERIERUNG IST IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (S9 4 ABS 1-3 BAUNVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)  
2.5 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)  
2.7 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

## 3. BAUWEISE

3.1 0 OFFENE BAUWEISE  
3.5 II BAUGRENZE

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN OFFENTLICH  
6.1.1 GEHSTEGE UND OFFENTLICHE FUSSWEGE  
6.2 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN, BEGRENZUNGEN SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN  
6.2.1 MASSANGABEN ÜBER AUSBAUREITE DER VERKEHRSWEGE  
6.2.2 PRIVATZUFUHR

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

7.1 TRAFOSTATION

## 8. HAUPTVERSORGSANLAGEN

8.1 OBERIRDISCH  
8.2 UNTERIRDISCH

## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

## 13. PLANUNG, NUTZUNGSBEWAHRUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG

13.2.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN  
13.2.2 BESTEHENDE BÄUME

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEGRENZT WERDEN DÜRFEN  
15.3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN  
15.3.3 GARAGENZUFUHR UND GARAGENSTANDORT SIND VORGESCHLAGEN, STRASSENSEITIG IST DER GARAGENSTANDORT INNERHALB DER BAUGRENZEN FREI WÄHLBAR.  
15.3.4 FIRSTRICHTUNG IST ZWINGEND FESTGESETZT.  
15.3.5 MULLTONNEN STANDPLATZ  
15.13 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

## KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

15.14.1 BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN  
14.14.2 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE, BESTEHENDE WIRTSCHAFTS- UND GEWERBLICHE RÄUME (NEBENGEBAUDE), BOSCHUNG  
15.14.3 HOHENLINIEN  
15.14.4 1249 FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN  
15.15 SONSTIGE ZEICHEN  
15.15.1 TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)  
15.15.2 PLANSTRASSE STRASSENBEZEICHNUNG  
15.15.3 HINWEIS FÜR DIE BAULICHE NUTZUNG  
15.15.4 GRENZE DER ANBAUFREIEN ZONE

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

#### 0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.1.1 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN 700qm

#### 0.2 FIRSTRICHTUNG

0.2.1 DIE FIRSTRICHTUNG IST GRUNDSÄTZLICH FESTGESETZT

### FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO

#### 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.3.1 ZU 2.7 JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDETYPEN ANZUWENDEN:

- BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1.50m UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE -HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS ODER - ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS ODER - NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAU GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HOHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

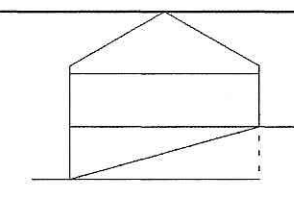
AB NATURLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE BEDEUTET, DIES IST DIE NATURLICHE, TATSÄCHLICHE VORHANDENE ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEFLÄCHE.

1. ZULÄSSIG NACH 0.3 A

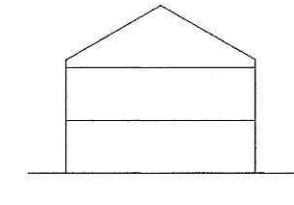
2. VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH ODER SATTELDACH MIT KRUPPELWALM (ZULÄSSIG ERST AB EINER DACHNEIGUNG VON MIN. 33 GRAD UND EINER WALMFLÄCHE VON MAX. 1/3 DER GIEBELFLÄCHE)

0.3.2 ZU 2.7



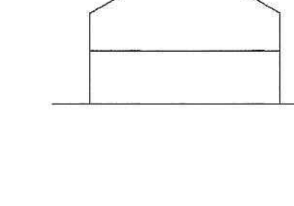
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIstock: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 50cm  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2.0m ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1.5qm MAX. 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE MAX. 30cm  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm  
ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE  
2. ZULÄSSIG NACH 0.3 B



2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE (KELLERGEHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)  
DACHFORM: SATTELDACH ODER SATTELDACH MIT KRUPPELWALM (ZULÄSSIG ERST AB EINER DACHNEIGUNG VON MIN. 33 GRAD UND EINER WALMFLÄCHE VON MAX. 1/3 DER GIEBELFLÄCHE)  
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIstock: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 50cm  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2.0m ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1.5qm MAX. 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE MAX. 30cm  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm  
ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE



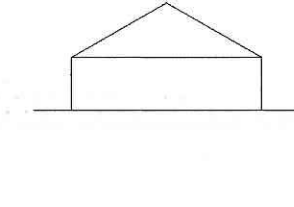
ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE  
ODER  
ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS  
DACHFORM: SATTELDACH ODER SATTELDACH MIT KRUPPELWALM (ZULÄSSIG ERST AB EINER DACHNEIGUNG VON MIN. 33 GRAD UND EINER WALMFLÄCHE VON MAX. 1/3 DER GIEBELFLÄCHE)  
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIstock: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 1.30m  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2.0m ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1.5qm MAX. 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE MAX. 30cm  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm  
ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE



ODER  
NUR ERDGESCHOSS  
DACHFORM: SATTELDACH ODER SATTELDACH MIT KRUPPELWALM (ZULÄSSIG ERST AB EINER DACHNEIGUNG VON MIN. 33 GRAD UND EINER WALMFLÄCHE VON MAX. 1/3 DER GIEBELFLÄCHE)  
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIstock: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 1.30m  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2.0m ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1.5qm MAX. 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE MAX. 30cm  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm  
ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE



ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE  
DACHDECKUNG: ALLGEMEIN: PFANNEN ROT



ANZAHL DER WOHNUNGEN: MAXIMAL 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE  
DACHDECKUNG: ALLGEMEIN: PFANNEN ROT

## 0.7 VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

0.7.1 OFFENTLICHE WASSER- UND KANALLEITUNGEN SIND SOWEIT SIE ÜBER PRIVATE GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FÜHREN, VON DEN JEWEILIGEN GRUNDBESITZERN ODER ERBPACHTBERECHTIGTEN ENTSCADIGUNGSLÖS ZU DULDEN.  
0.7.2 AUF GRUND DER HOHENLAGE DES HAUPTWASSERKANALS IM GELÄNDE SIND FÜR DIE SÜDLICH DAVON LIEGENDEN GEBÄUDE PRIVATE ABWASSER-HEBEANLAGEN VORZUSEHEN.

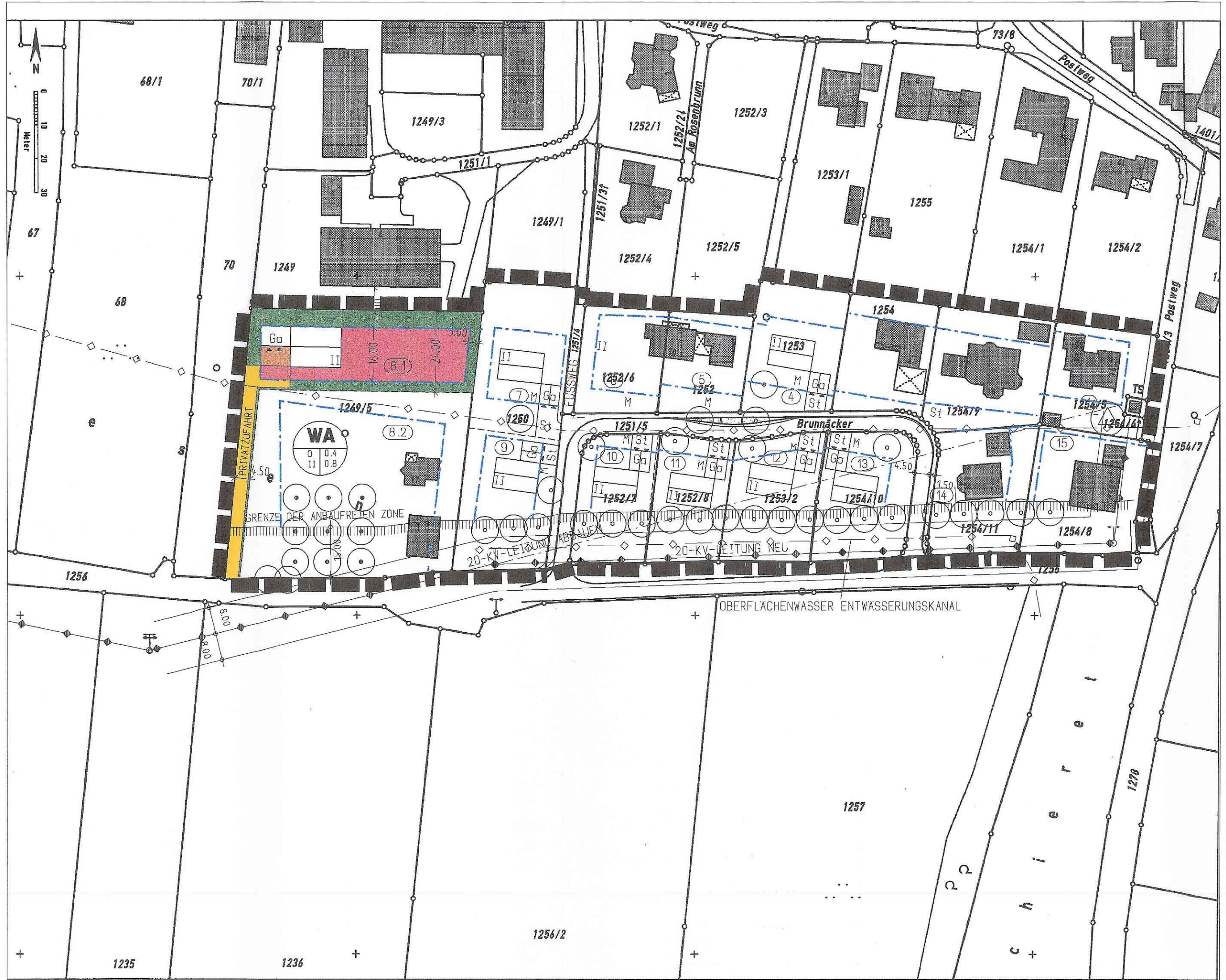
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

### 0.8 GRÜNORDNUNG

- 0.8.1 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PFLANZGEBOT: BÄUME IN RASENFLÄCHE, SOMMERLINDE, BERGAHORN  
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE SIND, SOWEIT VERTRETTBAR, LANDWIRTSCHAFTLICH ZU NUTZEN. SIND GRUNDSTÜCKE LANDWIRTSCHAFTLICH NICHT ZU NUTZEN, SIND DIESE ALS WIESE ANZUSAHEN UND ZWEIFAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
  - DURCH BAUMASSNAHMEN HERVORGERUFENE VERÄNDERUNGEN DER TOPOGRAPHIE SIND IM UNMITTELBAREN BEBAUBEREICH ABZUFANGEN ODER SO ZU PLANEN, DASS DIE URSPRÜNGLICHE GELÄNDEGESTALT GEWAHRT BLEIBT.
  - TERRASSEN SIND NUR ALS TEIL DER GEBÄUDE ZU ERRICHTEN.
  - TREPPEN IM ZUSAMMENHANG MIT TERRASSEN SIND NUR ALS TEIL DER GEBÄUDE ZU ERRICHTEN.
  - MAUERN, DIE NICHT IM ZUSAMMENHANG MIT GEBÄUDEN ERRICHTET WERDEN SIND NUR ALS STÜTZMAUERN ZULÄSSIG.
  - PFLANZGEBOT: MIN. EIN HAUSBAUM AUF JEDEM GRUNDSTÜCK. VORSCHLAG: OBSTBÄUME MIT HOCHSTAMM  
ARTEN: BLAUTANNE, ESSEIGBAUM  
FORMEN: ALLE ZWERG- UND KRUPPELFORMEN VON NADELGEHÖLZERN SAULENFORMEN MIT AUSNAHME VON HÄINBUCH UND EICHE. ALLE ANDEREN SAULENARTEN SIND UNZULÄSSIG
  - DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IM BEREICH DER DARGESTELLTEN ANBAUFREIEN ZONE SIND MIT HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHER ZU BEPFLANZEN; DIES GILT AUCH FÜR DEN DARGESTELLTEN SICHERHEITSBEREICH IM BEREICH DER 20 KV-LEITUNG. NADELGEHÖLZE SIND NICHT ZULÄSSIG.
  - DER OBSTBAUMBESTAND AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR.1249, GEMARKUNG UNTERGRIESBACH, IST ZU ERHALTEN BIS AUF DIE TATSÄCHLICH ZU BEBAUENDEN FLÄCHEN MIT UMGRIFF.

DIE VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN GRUNDSTÜCKEIGENTUMER STIMMEN DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG AUF GRUNDSTÜCK PARZELLE (VORHER) NR. 8, JETZT 8.1 UND 8.2. GEMARKUNG UNTERGRIESBACH, GEMASS § 13 BAUGB ZU.

PARZELLE	NAME, ANSCHRIFT	UNTERSCHRIFT
8.2	Brunnacker 77 Dr. Schmid, 94107 Untergriesbach	[Signature]
70	Am eul Post 3407 Dr. Schmid, 94107 Untergriesbach	[Signature]
1250	IRMA HIRZ, MARKTSTRASSE 17 94107 UNTERGRIESBACH	[Signature]



## 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.4.1 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND DEM HAUPTGEBAUDE ANZUPASSEN  
0.4.2 ZU 15.3.2 DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS TIEF-GARAGEN MIT BEGEBBARER TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBAUT WERDEN (OHNE TERRASSE). BEI HANGHAUSERN KÖNNEN GARAGEN AUCH IM UNTERGESCHOSS EINGEBAUT WERDEN.  
BEI GEBÄUDEN MIT NUR SICHTBAREM ERDGESCHOSS: WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENNEBENGEBAUDE AUFGEWIESENEN ZUGELASSEN, SOFERN DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1.50m ERFORDERLICH SIND. DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM QUERSCHNITT DARZUSTELLEN.

WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND SIE EINHEITLICH ZU GESTALTEN (GLEICHE DACHFORM). EIN ABSCHLEPPEN DER DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG EINES OBER-DACHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG

ERGÄNZEND ZU DEN VORSCHRIFTEN DER BayBo, DÜRFEN GARAGEN BIS 1.50m ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE HIN ERRICHTET WERDEN.

## 0.5 STELLPLATZE

0.5.1 PRO WOHNUNGEN SIND 2 STELLPLATZE ZWINGEND VORGESCHRIEBEN!

## 0.6 EINFRIEDUNG

0.6.1 ZAUNART: AN DER STRASSENSEITE HOLZLATTEN-, HANICHL- ODER MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG  
ZAUNHÖHE: ÜBER STRASSEN- BZW. GESTEIGERKANTE MAX. 1.00m BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINWOHNUNGEN AN STRASSEN ANGRÄNZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 0.80m HOHE ERRICHTET WERDEN. (SICHTFREIECK, GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLANGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MIN. JEDOCHE 20.00m FRONTLANGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENBEPFLANZUNG IST IN DIESEM BEREICH UNZULÄSSIG.)  
AUSFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND HANICHLZAUN OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDE FARBZUSATZ. ZAUNPFÖSTEN VOR ZAUNPFÖSTEN DURCHLAUFEND. ZAUNPFÖSTEN 10cm NIEDRIGER ALS ZAUNBERKANTE  
MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFÖSTEN AUS ROHR- UND WINKELPFALH (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN) TANNENGRÜN ODER GRAPHTFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT. MASCHENDRAHTZAUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.  
PFELLER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFABRTSTOR ZULÄSSIG MAX. 1.00m BREIT UND 0.40m TIEF; NICHT HÖHER WIE ZAUN. AUS VERPUTZTEM MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER ALS NATURSTEINMAUERWERK. PFELLERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLLBEHALTERN, SOWEIT ERFORDERLICH ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EINGANGS- UND EINFABRTSTÖRE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN SIND SOWEIT AN OFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEBELEN) IM VON FAHRBAHNRAND ZUGEGESCHUTZT AUSZUFÜHREN. BEI STRASSEN-EINSCHNÜRNUNGEN, OPTISCHEN VERENGUNGEN USW. IST DIE ZAUNFLUCHTLINIE DER ANGRÄNZENDEN GRUNDSTÜCKE EINZUHALTEN.

0.6.2 GARAGEN- UND HAUSZUFABRTEN: ES DÜRFEN NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BODENBELÄGE VERWENDET WERDEN, DIE EINEN OBERFLÄCHENVERSEGELUNGSKOEFFIZIENTEN VON GRÖßER BZW. IST GLEICH 0,3 AUFWEISEN.

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERGRIESBACH LANDWIRTSCHAFTSSCHULE

EIGENTUMER DER BETROFFENEN UND/ODER BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKE HABEN DER ÄNDERUNG NICHT WIDERSPROCHEN. (VERFAHREN NACH § 13 SATZ 3 BAUGB)

DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE HAT AM 14.12.2004 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 SATZ 3 BAUGB UND GEMASS ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN.

UNTERGRIESBACH, 15.12.2004  
GEMEINDE UNTERGRIESBACH  
[Signature]  
BURGERMEISTER

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:  
DAS DECKBLATT WURDE GEMASS § 10 ABS. 3 MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE DURCH AUSKLANG AM 15.12.2004 RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNNS EINSICHT IM RATHAUS UNTERGRIESBACH WAHREND DER DIENSTSTUNDEN AUF.

UNTERGRIESBACH, 15.12.2004  
GEMEINDE UNTERGRIESBACH  
[Signature]  
BURGERMEISTER

PLANFERTIGER:  
ARCHITEKTUR- u. INGENIEUR- (FH)  
GEORG RIRSCHKA  
BRUNNACKERSTRASSE 9  
94107 UNTERGRIESBACH  
TEL: 08593/9007-0  
FAX: 08593/9007-30  
arch.rirschka@t-online.de  
www.architekt-rirschka.de