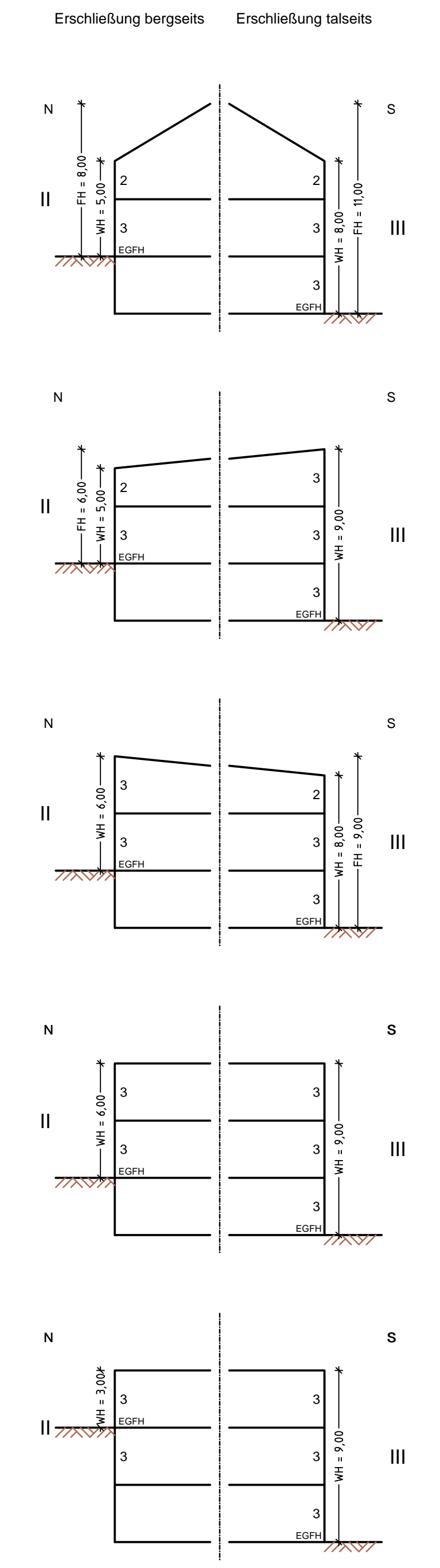


PRINZIPISSKIZZEN WANDHÖHEN



6. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Grünflächen/Parkflächen/Überflächen im Wechsel in veränderlicher Breite
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung selbständig geführter Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grenzen
- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in NN
- Flurnummer
- bestehende Bäume
- bestehende Hecken
- vorhandene Wasserleitung
- Hauptgebäude Firstrichtung
- Freihaltezone für Fahrzeugüberhang im Bereich der Wendeanlagen (B=1,00m), dieser Bereich ist von festen Einbauten freizuhalten
- Gettingsbereichsdes Bebauungsplanes

1. Textliche Festsetzungen ENTWURF Bebauungsplan "Triebweg III" in Estenfeld

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 mit den Änderungen vom 22.07.2011
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.10.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 11.12.2012

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter 1. und 2. genannten Nutzungen können ausnahmsweise zulässig sein.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter 3., 4. und 5. genannten zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird, je nach Grundstücksgröße, auf 2 (≤ 600 m²) bzw. auf 3 (> 600 m²) festgesetzt. Es gelten die in den Nutzungsstabellen festgesetzten Werte.
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
Für das Allgemeine Wohngebiet wird nach §§ 16 - 21a BauNVO das Höchstmaß der baulichen Nutzung durch folgende Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt:
Grundstücke ≤ 600 m²: GRZ = 0,4; GFZ = 1,2
Grundstücke > 600 m²: GRZ = 0,3; GFZ = 0,9
- A.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Es wird II/III festgesetzt. Dies bedeutet bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig und als mögliches drittes Vollgeschoss das Dachgeschoss (siehe Prinzipskizzen Wandhöhen). Dies gilt ebenso für Häuser mit Flachdach und für Häuser mit einfachem Pultdach.
- A.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 - 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:
o offene Bauweise
E Einzelhäuser zulässig
ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- A.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach § 6 BayBO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen festgesetzt.
- A.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bereich von Einzelhäusern frei wählbar. Im Bereich von Doppelhausbebauung wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung zwingend festgelegt. Nebenrste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.
- A.7 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4. und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH = Rohfußboden) darf um unterschiedliche Maße vom Bezugspunkt variieren. Im Einzelnen gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Werte. Der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) ist das Straßenniveau der an das Grundstück angrenzenden Straße in Grundstücksmitte.
Für die Grundstücke, die an zwei Straßen angrenzen, wird folgendes festgesetzt:
Für die Grundstücke I und 20 gilt die Straße A als Bezugstraße für die EGFH.
Für die Grundstücke 15, 16, 17, 18 und 21 gilt die Straße B als Bezugstraße für die EGFH.
Das Erdgeschoss wird bei einer Erschließung des Grundstücks talseits als das unterste Stockwerk festgesetzt. Einfallt das unterste Geschoss, so wird für die Festsetzung des Erdgeschosses ein fiktives unteres Geschoss angenommen. Bei einer Erschließung des Grundstücks bergseits wird das Erdgeschoss als dasjenige festgesetzt, das sich auf Höhe der Erschließungsstraße unter dem Dachgeschoss und über dem Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) befindet.
Bei Flachdachhäusern und Pultdachhäusern, die bergseits 1-geschossig und talseits 3-geschossig haben, wird die EGFH bei einer Erschließung bergseits im oberen Geschöß festgesetzt, bei einer Erschließung talseits im unteren Geschöß (siehe Prinzipskizzen EGFH).
Die maximale Wandhöhe nach Art. 4 Abs. 4 BayBO wird für Grundstücke mit sichtbarem Untergeschoss (II/III Vollgeschosse) folgendermaßen festgesetzt (siehe Prinzipskizzen Wandhöhen).
Bei einer Erschließung talseits mit 8,00 m für die talseitige Wand, gemessen zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Bei einer Erschließung bergseits mit 5,00 m für die bergseitige Wand, gemessen zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

LEGENDE

- Planzeichenerklärung gemäß der Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)
- A. Festsetzungen nach § 9(1) BauGB**
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GFZ 0,9 Geschossflächenzahl
 - GFZ 0,3 Grundflächenzahl
 - II/III Zahl der Vollgeschosse
 - EGFH 40,0 - 1,0 Höhe der baulichen Anlagen
EGFH = Erdgeschossfußbodenhöhe von/bis
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - o Einzelhäuser zulässig
 - o ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Beim Bau eines Pultdachhauses gelten folgende maximale Wand- bzw. Firsthöhen:
 First talseits: Max. Wandhöhe bergseits: 5,00 m; max. Firsthöhe talseits: 9,00 m
 First bergseits: Max. Wandhöhe talseits: 8,00 m; max. Firsthöhe bergseits: 6,00 m

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Grünflächen/Parkflächen/Überflächen im Wechsel in veränderlicher Breite
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung selbständig geführter Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Sonstige Planzeichen
- vorhandene Grenzen
- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in NN
- Flurnummer
- bestehende Bäume
- bestehende Hecken
- vorhandene Wasserleitung
- Hauptgebäude Firstrichtung
- Freihaltezone für Fahrzeugüberhang im Bereich der Wendeanlagen (B=1,00m), dieser Bereich ist von festen Einbauten freizuhalten
- Gettingsbereichsdes Bebauungsplanes

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

- B.1 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)**
Die öffentlichen Grünflächen dienen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, zur Erhaltung vorhandener Gehölzbiotope, zur inneren Durchgrünung des Baugebietes und zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrswege. Die nicht im Geltungsbereich der Grünflächen werden mit einer standortgerechten Gras- und Krautmischung angelegt und extensiv durch Mahd gepflegt. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, im Einzelnen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
Zentrale hangparallele Grüninseln mit Heckenbiotop
Auf einer Böschung steckende, hangparallel im Osten nach Westen verlaufende Hecke wird einschichtig der Saumberke im Norden und Süden dauerhaft erhalten und nach Bedarf durch Rückschnitt gepflegt. Die Heckenäume werden durch mindestens einmal jährliche Herbstmahd offen und zugänglich gehalten. Die Hecke wird nach Osten hin durch einen 1,5 m breiten Grünstreifen verlängert, der an Ostwand des Geltungsbereiches nach Norden abkickt und sich bis zur nördlich angrenzenden Feldflur fortsetzt. Der Grünstreifen soll halbhoh durch Pflanzung von einzelnen wellenbeständigen Walnus-Hochstämmen, dazwischen durch Pflanzung einzelner heimischer Gehölze (Heister und Sträucher gemäß Artenliste Nr. 1 und 2) gestaltet werden.
Grünflächen um den Streubestand am Oberhang im Nordwesten
Der vorhandene Streubestand wird außerhalb des zur Anlage einer Stichstraße benötigten Baufeldes dauerhaft erhalten und durch regelmäßigen Kronenschnitt gepflegt, abgängige Bäume werden nachgepflanzt. Das in der Unterhaltung vorhandene Grünland wird als extensive Wiese entwickelt und durch zwei- bis dreimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.
Randengrünung im Südosten mit Heckenbiotop
Die vorhandene Zweifelhäcke wird außerhalb des zur Anlage einer Erschließungsstraße benötigten Baufeldes dauerhaft erhalten.
Grünflächen um die öffentlichen Stellplatzbereiche
Die öffentlichen Grünflächen um die geplanten Stellplatzbereiche werden durch Pflanzung von heimischen Laubbau-Hochstämmen und mindestens zweierhigen Strauchhecken gemäß Artenliste Nr. 1 und 2 gestaltet. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Zwischenflächen werden mit einer standortgerechten Gras- und Krautmischung angelegt und extensiv durch Mahd gepflegt.
Straßenbaumpflanzungen
Entlang der beiden Haupterschließungsstraßen wird abschließweise einseitig eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbau-Hochstämmen gemäß Artenliste Nr. 3 gepflanzt. Die Pflanzstandorte zwischen dem gemeinschaftlich genutzten Stellplatzstreifen können unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten verschoben werden. Je Laubbau ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.
- B.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Artenschutzmaßnahmen Zaunedeckse
Am östlichen Rand des zentral verlaufenden Heckenzuges wird auf dem wegbegleitenden Grünstreifen ein Lesestemmenfeld (Kaltobst) im Material Kaltobst des Unteren Kupfers angelegt. Ein weiterer derartiger Lesestemmenfeld wird auf der Grünfläche nordwestlich des geplanten Wendepfades angelegt. Randlich der Lesestemmenfeld wird jeweils ein ca. 5 m großer Rohobststandort angelegt. Hierzu wird nach Abtrag des humosen Oberbodens eine mindestens 20 cm dicke Sand- oder Sand-Einschicht-Abdeckung aufgebracht.
Artenschutzmaßnahmen Vogelwelt
Unvermeidbare Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationszeiten (1. März - 30. September) durchzuführen.
- B.3 Private Grünflächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
Die privaten, 5 m breiten Grünflächenstreifen am Nordrand des Geltungsbereiches sind, bis auf die zur Wegerschließung benötigten Flächenfestsetzungen, vollständig gärtnerisch zu gestalten. Sie sind im Süden auf einer Breite von 2,00 m als Beetstreifen für die EGFH, im Norden auf einer Breite von 1 m und zu bepflanzen, eine Bepflanzung mit Bäumen ist hier unzulässig. Zulässig sind frei wachsende Hecken, aufgetürkte Gebüsche oder Schnitthecken. Im Norden ist ein 2 m breiter Grünflächenstreifen gefahrfrei zu halten. Der Bau von Stützmauern im Bereich der privaten Grünflächen ist unzulässig.
- B.4 Sonstige Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Alle unbebauten und unbefestigten Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und unbefestigt zu unterhalten.
In Baufeldern mit festgesetzter GRZ 0,4 ist je Baugrundstück mindestens ein Hochstamm, in Baufeldern mit festgesetzter GRZ 0,3 sind je Baugrundstück mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich heimische groß- oder mittelgroße Laubbau-Hochstämme oder hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste Nr. 1 und 2 zu verwenden. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltende Bäume sind auf die Mindestpflanzung anrechenbar.
Alle unbebauten und unbefestigten Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
In Baufeldern mit festgesetzter GRZ 0,4 ist je Baugrundstück mindestens ein Hochstamm, in Baufeldern mit festgesetzter GRZ 0,3 sind je Baugrundstück mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich heimische groß- oder mittelgroße Laubbau-Hochstämme oder hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste Nr. 1 und 2 zu verwenden. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltende Bäume sind auf die Mindestpflanzung anrechenbar.
Die Firsthöhe wird auf maximal 11,0 m, bezogen auf EGFH im untersten Geschoss bzw. maximal 8,0 m, bezogen auf EGFH im mittleren Geschoss, festgesetzt.
Beim Bau eines Pultdachhauses gelten folgende maximale Wand- bzw. Firsthöhen:
First talseits: Max. Wandhöhe bergseits: 5,00 m; max. Firsthöhe talseits: 9,00 m
First bergseits: Max. Wandhöhe talseits: 8,00 m; max. Firsthöhe bergseits: 6,00 m

B.6 Zuordnung von Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1 a (3) i. V. m. § 9 (1) BauGB)

Die festgesetzten gründerischen Maßnahmen fragen zur Eingriffsvermeidung und -minderung bei, eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch nicht möglich. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen im Eigentum der Gemeinde Estenfeld durchgeführt, die sich im Bereich der teilweise bereits reaktivierten Erdaushubgebiete der Gemeinde befinden. Diese werden den Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf den privaten Baugrundstücken und den öffentlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Triebweg III" zugeordnet.
Die Maßnahmen umfassen die Entwicklung eines strukturellen Gehölz- und Grünland-Komplexes auf vorhandenen Ackerflächen durch Neupflanzung von gemauerten Baum-Strauch-Hecken, Laubbau-Gruppen und Laubbausträuchern, die Entwicklung von Heckeninseln und Gehölzreusen sowie die Entwicklung von Extensivgrünland durch Ansaat einer standortgerechten, gebietsgenauen Gras-Kraut-Mischung (z.B. Ökolyngensaat, Heudominanz). Die Ansaatflächen sind zunächst bedarfsweise durch mehrmals jährliche Mahd mit Mähgut abzulagern. Anschließend werden die Wiesenbereiche extensiv durch Mahd gepflegt und offen gehalten. Für die Gehölzplantagen sind ausschließlich Sträucher, Heister und Hochstämme mit gebietseigener Herkunft gemäß Artenliste Nr. 1 zu verwenden.
Insgesamt werden Maßnahmen in einem Umfang von 14,36 ha auf Teilflächen der Fl.Nr. 5302, 5304, 5309, 5310, 5311 sowie auf den Gesamflächen der Fl.Nr. 5308, 5308 und 5309 gemäß Anhang Nr. 3 zum Umweltbericht durchgeführt.

B.7 Gehölzartenlisten für Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Nr. 1 Gehölzplantagen auf planerischen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (gestufte Baum-Strauch-Hecken, Laubbaugruppen)

Großkronige Bäume:	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Schle
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Silber-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Klein- bis mittelkronige Bäume:	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hänbliche
Carpinus betulus	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Eberesche
Sorbus aucuparia	Eisbäre
Sorbus torminalis	
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corvus avellana	Häsel
Crataegus laevigata	Zweigflüger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildobst in Hecken:	Holz-Äpfel
Malus sylvestris	Wild-Birne
Prunus pyrasier	Zwetschge
Prunus domestica	

Nr. 2 Gehölzplantagen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Großkronige Bäume, zusätzlich zu Artenliste Nr. 1:	
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Hänbliche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Klein- bis mittelkronige Bäume, zusätzlich zu Artenliste Nr. 1:	
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus domestica	Speerling
Hochstämmige Obstbäume in regional typischen Sorten:	
Apfel, Birne, Südkirsche, Walnuss, Zwetschge	
Sträucher, zusätzlich zu Artenliste Nr. 1:	
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Euonymus europaea	Pfeifenhäutchen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Gehölze für Formschnitthecken als Grundstücksrandbegrenzung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hänbliche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rothbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Nr. 3 Straßenbäume

Mittel- bis großkronige Straßenbäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus in Sorten	Hänbliche
Corvus colurna	Baum-Häsel
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur in Sorten	Silber-Eiche
Robinia pseudoacacia in Sorten	Silber-Weide
Sorbus aria in Sorten	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia in Sorten	Schwarze Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde
Ulmus-Hybriden in Sorten	Ulme

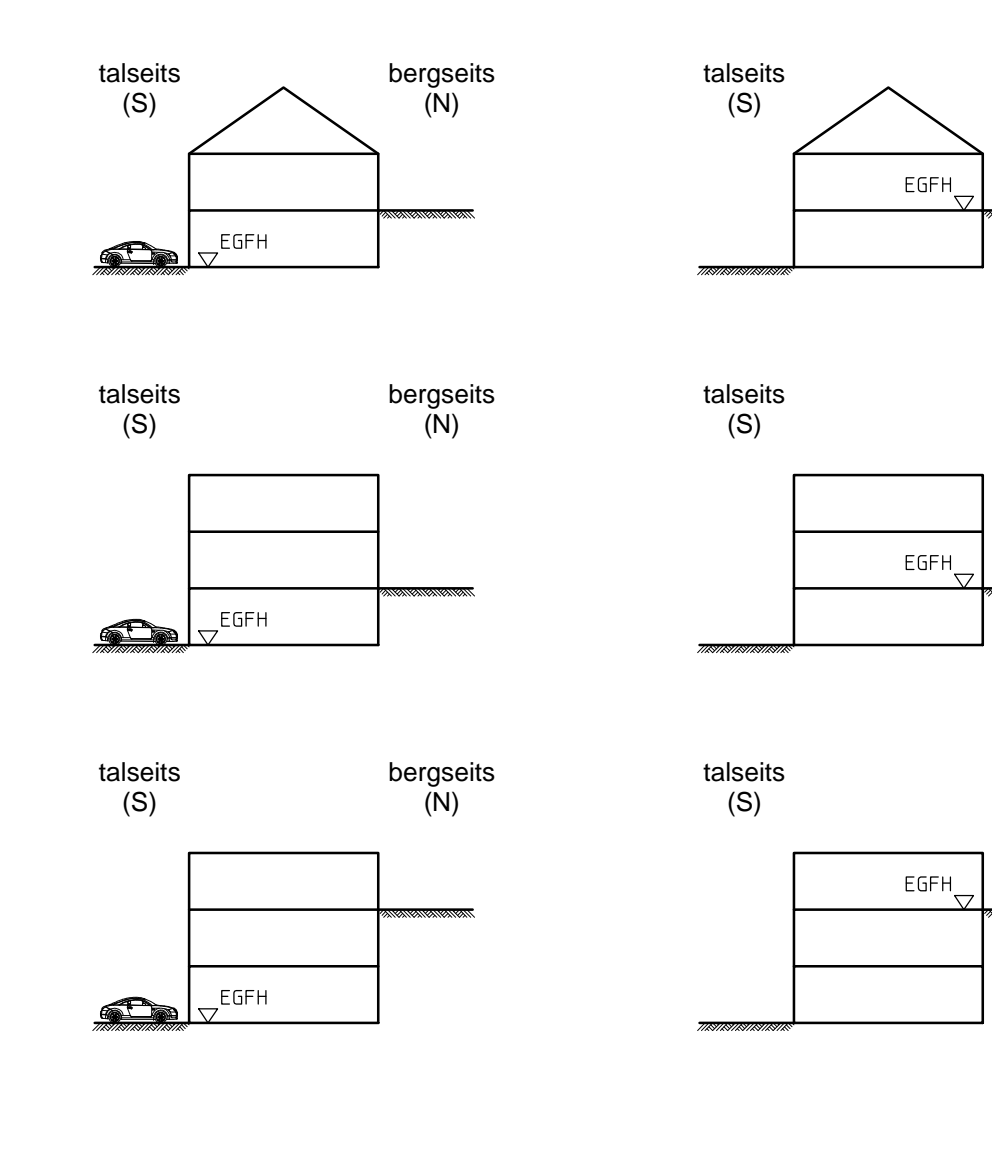
LEGENDE

- FESTSETZUNGEN GOP IM BEBAUUNGSPLAN**
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Pflanzung hochstämmiger Laubbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), variabler Standort
 - Pflanzung Strauchhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), variabler Standort
 - Pflanzung einzelner Heister und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Grünstreifen, zu mindestens 50% mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung Obstbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONEN

- Legende:
- gültig für Grundstück Nr. ...
 Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl GRZ
 Geschossflächenzahl GFZ
- Bauweise Bauform
- EGFH in Bezug auf Straßenneue in Mitte Grundstück
 Dachneigung in Mitte Grundstück
- Für die Festsetzung der EGFH gilt:
 Erfolgt die Erschließung des Grundstückes talseits (von Süden), so ist das EG und somit die EGFH in der untersten Etage.
 Erfolgt die Erschließung des Grundstückes bergseits (von Norden), so ist das EG und somit die EGFH in der zweiten Etage.
- Für Flachdächer mit talseits 3 und bergseits einem Geschoss gilt:
 Erfolgt die Erschließung des Grundstückes talseits (von Süden), so ist das EG und somit die EGFH in der untersten Etage.
 Erfolgt die Erschließung des Grundstückes bergseits (von Norden), so ist das EG und somit die EGFH in der dritten Etage.

PRINZIPISSKIZZEN EGFH



C. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- C.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
- C.1.1 Dachneigung
Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.
 - C.1.2 Dachdeckung
Die Dachdeckung ist in erdtschlichen Farbönen, in Rot-, Braun-, oder Grautönen zu gestalten. Sie muss blend- und reflektionsfrei ausgeführt werden. Eine Dachbegrenzung ist zulässig und erwünscht. Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, jedoch müssen sie blendfrei ausgeführt werden.
 - C.1.3 Dächer von Garagen
Garagen sind geneigtem Dach entsprechend dem Hauptgebäude oder mit Flachdach auszuführen. Garagen mit Flachdach sind extensiv zu begrünen.
 - C.1.4 Dachaufbauten / Dachschritte
Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dachschritte zulässig. Dachaufbauten sind als Dachaufbauten mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- Die Länge der Dachaufbauten darf max. die Hälfte der jeweiligen Gebäusbreite betragen (Längsmäß). Die maximale Länge von Einzelgäuben wird mit 4,00 m festgesetzt (Außenmaß).
- von der Giebelwand ist ein Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten
- der First der Giebelgäuben oder der oberste Anschluss von Schließegäuben an das Hauptdach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
Dachschritte müssen von der Giebelwand einen Abstand von 1,50 m und von der Traufde 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Giebelauflänge nicht überschreiten.
 - C.1.5 Für Dächer von Versorgungsrichtungen sind Dachneigungen < 32° bzw. Flachdächer zulässig.
- C.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
- Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farböne, d. h. keine reinen weißen bzw. primären Farböne zu verwenden. Grelle, farbintensive Farben sind unzulässig.
- C.3 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Schnitthecken und frei wachsende Hecken, hier gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Am Nordrand des Baugebietes sind im Bereich des privaten Grünflächenstreifens Einfriedungen lediglich als Schnitthecke oder frei wachsende Hecke im Rahmen der Festsetzung § 9 zulässig. Am Südrand des Baugebietes sind ausschließlich für Kleintiere durchlässige Einfriedungen ohne Mauersockel zulässig.
- Sonstiges**
- Für die Grundstücke 52 - 59 wird im Bereich der privaten Grünfläche eine Böschung mit einer Regeltneigung von 1:1,5 festgesetzt.
- D. Hinweise**
- D.1 Bodenschutz**
- Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort wieder eingebaut oder im nahen Umkreis einer sinnvollen Folgenutzung in Landschaftsbau oder in der Landwirtschaft (z.B. Aufwertung degradierter Ackerböden durch Oberbodenaufrag und Nutzungsanpassung) zugeführt werden.
- D.2 Inhalt der Bauvorlagen**
- Jedes Baugesuch muss mit nivellierten Geländeschritten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen, die Höhenstellungen in Meter über NN sowie die geplanten Geländeänderungen dargestellt werden.
Die überbauten Grundstücke mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen, die geplante Flächenbepflanzung sowie die Einhaltung der Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Einfriedungen und zur Mindestbepflanzung sind prüfbar nachzuweisen. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- D.3 Denkmalpflege**
- Bei Erarbeiten können Funde bisher unbekannter Bodendenkmäler auftreten. Diese sind unverzüglich der örtlichen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gemäß Art. 8 Abs. 4 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Gemeinde Estenfeld Landkreis Würzburg

1. Änderung Bebauungsplan "Triebweg III" im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch

M 1: 1000

Der Bebauungsplan der Gemeinde Estenfeld hat in seiner Stellung am 25.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des 13 Baugesetzbuches beschlossen.

Gemeinde Estenfeld

Die Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.12.2016, mit dem § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2014 bis 22.02.2015, öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Estenfeld

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Einverständnis der Bebauungsplanstellen in der Fassung vom 25.12.2016, mit dem § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2014 bis 22.02.2015, ist abgeschlossen.

Gemeinde Estenfeld

Der Bebauungsplan der Gemeinde Estenfeld hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.12.2016, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2014 bis 22.02.2015, öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Estenfeld

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Estenfeld

Ausarbeitung des Lageplanes der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.12.2016, ...
 Würzburg, ... 22.02.2015, ...

Beauftragter:
 WALTER STRASSER 9, 97974 WÜRZBURG
 Telefon: 0937-7964-0 Fax: 0937-7964-10
 E-Mail: info@wst-bau.com.de