



Fahrbahnen  
Gehwege/Wirtschaftswege  
Verkehrsgrünfläche



Straßenbegrenzungslinie



Garageneinfahrt



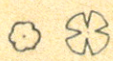
Sichtdreiecke



Parkplätze

GSt

Gemeinschaftsstellplätze



bestehende Gehölze



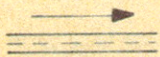
Naturpark Steigerwald  
- Grenze der Schutzzone -



bestehende, zu erhaltende Gehölze




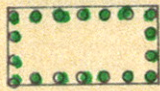
neu zu pflanzende Gehölze



offener Graben zur Oberflächenentwässerung mit Entwässerungsrichtung



öffentliche Grünfläche (  Spielplatz)



Pflanzgebot auf Privatgrund



299,00 m NN

Lärmschutzwall mit Höhenangabe; alternativ abschirmendes Gebäude (s. Pkt. 8 Immissionsschutz)



Regenrückhaltebecken



Wasserleitung Bestand



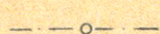
Wasserleitung Planung



Schmutzwasserkanal Bestand



Schmutzwasserkanal Planung



Mischwasserkanal Bestand



Mischwasserkanal Planung



Regenwasserkanal Planung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PTL  
Hoc  
Hei  
Str  
  
Bat  
mit  
  
Bei  
von  
Soll  
Sch  
zu  
  
- D  
E  
  
- D  
d  
  
- Z  
z  
  
- C  
f  
s  
F  
r  
  
B.  
  
1. f  
  
Die  
Gel  
vor  
unl  
Es  
  
2.  
  
Die  
Ein  
Die  
Zu  
Zu  
Da  
Sie



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird im westlichen Teil als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und im südöstlichen Teilbereich als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen im allgemeinen Wohngebiet 0,35 bzw. 0,4 und im Mischgebiet 0,35 bis 0,6. Die Geschosflächenzahlen werden im gesamten Baugebiet auf 0,7 bis 1,0 festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgesehen, wobei Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden dürfen. Es dürfen max. II Vollgeschosse bei der Einfamilienhaus-, sowie bei der Mehrfamilienhausbebauung errichtet werden, wobei das 2. Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß. Für die Mehrfamilienhäuser sind max. 6 Wohneinheiten zulässig, für die Einfamilienhäuser max. 2.

Grenzgaragen sind nach den Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO zu errichten.

Nebenanlagen für Tierhaltung sind im Sinne der Kleintierhaltung zu Hobbyzwecken zulässig.

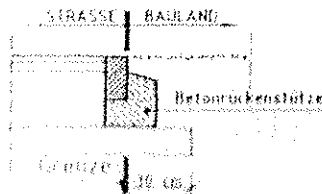
##### 3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.

Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schottererschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



##### 4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwenden sind Baumarten aus folgender Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume.

Pflanzliste

Pflanzgruppen

Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang

Acer platanoides - Spitzahorn

Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang  
 Heister mind. 2 x v., 150 - 200 cm  
 Sträucher mind. 1 x v., 60 - 100 cm

Acer plantanoides - Spitzahorn  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Prunus spinosa - Schlehe

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum  
 mit geeigneten Arten:

z.B. Acer campestre - 'Elsrijk' (Feldahorn)  
 Tilia cordata - 'Greenspire' (Winterlinde)  
 Pyrus caucasica - Kaukasische Wildbirne

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

chutz)

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

### 1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

### 2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von  $40^\circ \pm 5^\circ$  auszuführen. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig (siehe nebenstehende Skizze). Die Garagen sollten die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Ziegel Verwendung finden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlängen von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.

### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Feldflur hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden, die im Sichtbereich von Einmündungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AG BGB verwiesen. Die Garagen- vorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen.

### 5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

### 6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt überwiegend im Trennsystem. Die Hausanschlußleitungen (Regenwasser/Schmutzwasser) sind im Bauantrag gesondert darzustellen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen (Fehlanschluß vermeiden). Bei entsprechender Lage des Grundstückes ist der offene Graben als Vorfluter zu verwenden. Die Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nicht belastet werden. Nur der süd-östliche Teil wird im Mischsystem entwässert. Für die Entsorgung sind Kanäle mittels Grundstücksbearbeitungen auf Privatgrund zu verlegen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden, oder auf den Grundstücken versickern.

### 7. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßeroberfläche um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebensovienig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

### 8. Immissionen/Schallschutz

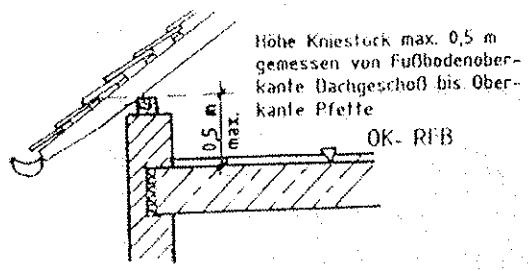
Zum Schutz vor Immissionen durch den Verkehrslärm von der St 2279 wird für das südwestlichste Gebäude eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Ruhebedürftige Räume (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) im Dachgeschoß sind auf der Nordseite des Gebäudes oder im Erdgeschoß anzuordnen. Im gesamten Gebäude ist der Einbau von Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 3 vorzunehmen. Zur Abschirmung der gewerblich genutzten Mischbaufläche gegenüber der angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnbebauung sind an der Nord- und Westseite Lärmschutzwälle zu errichten. Alternativ sind Gebäude in geschlossener Bauweise mit gleichwertiger Abschirmwirkung möglich. Die Beweislast liegt beim Eigentümer des Grundstückes.

### 9. Hinweise

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Das entsprechende Leitungssystem ist im gesonderten Bauantrag darzustellen. Eine Vermischung von Regenwasser und Brauchwasser darf nicht stattfinden. Dachbegrünung ist zulässig.

## Übersicht





III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

