

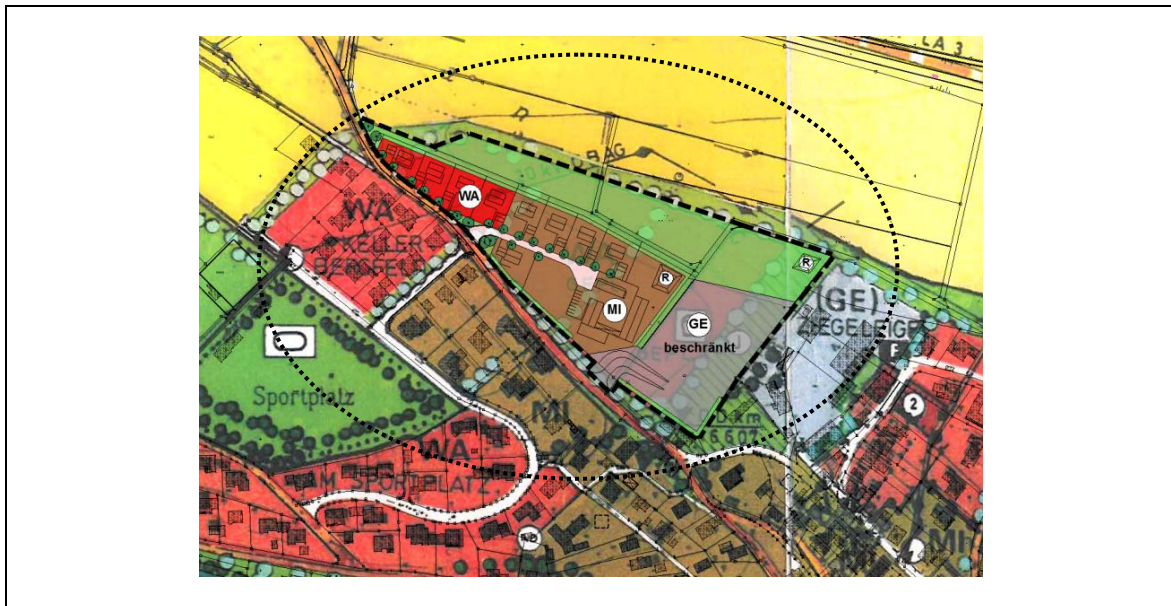
Gemeinde Gerzen

Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung
- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Gerzen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 4, Parallelverfahren

Entwurf: 17.07.2015

Geändert:

21.03.2016

Bearbeitung: Architekturbüro
 Gerhard Bichler
 Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
 Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
 e-mail: info@architekt-bichler.de

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 512 und 521, sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 513, Gemarkung Gerzen, Gemeinde Gerzen.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Parzelle 1 - 4: WA: Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO).

Parzelle 5 - 10: MI: Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Parzelle 11: GEB: Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe und sonstige Einrichtungen in Übereinstimmung mit § 8 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Parzellen 1 bis 9:

| | |
|---------------------------------------|------|
| Maximale Zahl der Vollgeschosse: | II |
| Die maximale GRZ wird festgesetzt auf | 0,40 |
| Die maximale GFZ wird festgesetzt auf | 0,60 |

Parzelle 2 bis 8: Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Vollgeschossen (II) 7,60m

Parzelle 2 bis 8: Wandhöhe Wohnhaus bei E+D 6,35m

Parzelle 2 bis 8: Wandhöhe bei Pultdach 7,60m

Parzelle 1, 9: Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Vollgeschossen (II) 6,60m

Parzelle 1, 9: Wandhöhe Wohnhaus bei E+D 5,35m

Parzelle 1, 9: Wandhöhe bei Pultdach 6,60m

Wandhöhe Nebengebäude/Garagen 3,00 m im Mittel ab OK natürliches Gelände

Parzelle 10, 11:

| | |
|---------------------------------------|------|
| Maximale Zahl der Vollgeschosse: | II |
| Die maximale GRZ wird festgesetzt auf | 0,50 |
| Die maximale GFZ wird festgesetzt auf | 0,60 |

Wandhöhe Pultdach: Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 7,0m. Die maximal zulässige firstseitige Wandhöhe beträgt 9,0m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelgebäude in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
- 3.3 Parzellen 1 bis 9: Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
- 3.4 Parzellen 1 bis 9: Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 700m² festgesetzt.
- 3.5 Firstrichtung der Hauptgebäude:
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

- 3.6 Parzellen 1 bis 10: Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1H, mindestens 3m. Weiterhin gilt Art. 6 Abs. 6 BayBO.
- 3.7 Parzelle 11: Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25H, mindestens 3m.
- 3.8 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 **GA** Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
ST Stellplätze § 12 BauNVO
- 4.2 Parzelle 10, 11: Die Stellplätze sind über die Zufahrt zum Grundstück zu erschließen.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1 Parzelle 1 - 9: Je Wohngebäude sind maximal 2 abgeschlossene Wohnungen, bzw. maximal eine abgeschlossene Wohnung mit Einliegerwohnung zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Parzelle 1 bis 9: Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände Verlauf sind nur bis maximal 1,0 m zulässig.
- 6.2 Parzelle 10: Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände Verlauf sind nur bis max. 1,7 m zulässig. Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände Verlauf sind nur bis max. 1,0 m zulässig.
- 6.3 Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0m betragen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO)

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 7.1 Baukörper
- 7.1.1 Parzellen 2 bis 8: Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 1,6 m über der natürlichen Geländehöhe an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle liegen.
- 7.1.2 Parzellen 1, 9: Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der natürlichen Geländehöhe an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle liegen.
- 7.2 Dachformen und Dachneigungen

Parzellen 1 bis 9:

| zulässige Dachformen | | Dachneigung |
|----------------------|----|--------------|
| Satteldach | SD | 18-38° |
| Pulldach | PD | 8-16° |
| Zeltdach | ZD | bis max. 28° |
| Walmdach | WD | bis max. 28° |
| Flachdach | FD | 0-8° |

Parzelle 10, 11:

| zulässige Dachformen | | Dachneigung |
|----------------------|----|-------------|
| Satteldach | SD | 6-25° |
| Pulldach | PD | 6-16° |
| Flachdach | FD | 0-6° |

- 7.3 Dachflächen
 - 7.3.1 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Geschossen sind Dachgauben unzulässig.
 - 7.3.2 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 1,5 m festgesetzt.
 - 7.3.3 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
 - 7.3.4 Bei Satteldächern sind ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen unzulässig.
 - 7.3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 7.3.6 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 30% der Gebäudelänge betragen. Firstgleiche Quergiebel sind unzulässig.
 - 7.3.7 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0m zulässig. Im Bereich von Balkonen kann der Dachüberstand auf Balkonbreite, jedoch maximal 1,5m vergrößert werden.
 - 7.3.8 Dacheindeckung: Dachsteine und Dachziegel in Rot- Braun- und Grautönen, matt beschichtete Profil- Zink-, Alu- Kupfer- und Edelstahlblecheindeckungen. Unbeschichtete Kupfer- Zink- und Bleidächer sind unzulässig.
- 7.4 Wandhöhen Hauptgebäude, Geländehöhen, Stützmauern
 - 7.4.1 Die Wandhöhen der Hauptgebäude sind ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle (talseitig) zu messen.
 - 7.4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 7.5 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze:
 - 7.5.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - 7.5.2 Parzellen 1 bis 9: Je Parzelle dürfen maximal 2 Garagenstellplätze in geschlossenen Garagen oder in Form von Carports errichtet werden. Die Errichtung von Garagen und Carports auf einer Parzelle ist zulässig.
 - 7.5.3 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
 - 7.5.4 Parzellen 1 bis 9: Für jede Bauparzelle sind 2 PKW-Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5m innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu errichten.
- 7.6 Solaranlagen
 - 7.6.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.7 Einfriedungen
 - 7.7.1 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 120 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern und Gabionen sind unzulässig.
 - 7.7.2 Parzelle 1 -9: An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern sind unzulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,0m über dem natürlichen Gelände.
 - 7.7.3 Parzellen 10 und 11: Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune mit einer Höhe von max. 3,0m über dem natürlichen Gelände zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 1,0m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der Streifen außerhalb des Zaunes ist zu begrünen und vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
 - 7.7.4 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen (zu verwendende Arten s. 8.2). Die Pflanzung von Hecken mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und

Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

8.2 Öffentliche Grünflächen

8.2.1 Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen an der Einmündung zur Jesendorferstraße sind als Wiese anzulegen und gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

| | | |
|------------------|------------------|--------------|
| Artenliste Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| 1. Wuchsordnung | Tilia cordata | Winterlinde |
| Artenliste Bäume | Acer campestre | Feldahorn |
| 2. Wuchsordnung | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

8.2.2 Zweckbestimmung Eingrünung/Leitungszone

Der 3m breite Korridor für Leitungstrassen am nördlichen Seidlungsrand ist als artenreiche Frischwiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr, frühestens ab 16. Juni). Am nord-westlichen Ende sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Obstbäume zu pflanzen (Apfel, Birne in standorttypischen, robusten Sorten, Pflanzqualität Hochstamm.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind mit einer gemischten Baumhecke zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der Anwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m von der nächstgelegenen Leistungstrasse zu pflanzen.

Für folgende Abschnitte wird festgesetzt:

Nördlicher Siedlungsrand:

einreihige Pflanzung, durchgehende Strauchpflanzung, Pflanzabstand 1,5m, mindestens 13 Bäume 1. Wuchsordnung und 14 Bäume 2. Wuchsordnung

Der gemäß Art. 48 Abs.1 AGBGB erforderliche Mindestabstand der Pflanzung von 4m darf nicht unterschritten werden.

Entlang der Jesendorferstr. und am Ostrand:

einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5m, mindestens 9 Bäume 1. Wuchsordnung und 9 Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzung zwischen MI und GE:

zweireihige Pflanzung, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen 1,5m, mindestens 4 Bäume 1. Wuchsordnung und 4 Bäume 2. Wuchsordnung

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

| | | |
|------------------|---------------------|---------------|
| Artenliste Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| 1. Wuchsordnung | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |

| | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|
| | Juglans regia | Walnuss |
| | Populus tremula | Zitterpappel |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung | Acer campestre | Feldahorn |
| | Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| | Betula pendula | Hängebirke |
| | Corylus avellana | Hasel |
| | Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Artenliste Sträucher | Berberis vulgaris | Gew. Berberitze |
| | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Rosa majalis | Zimtrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Mindestpflanzqualität Bäume: | Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis | |
| Sträucher: | verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis | |

8.4 Zu pflanzende Einzelbäume

Entlang den Straßenräumen sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Einzelbäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage (bis zu 1m) sind möglich.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

| | | |
|------------------|-------------------|-----------------------|
| Artenliste Bäume | Acer campestre | Feldahorn |
| 2. Wuchsordnung | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16,
nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

8.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.5.1 Interne Ausgleichsflächen

Die interne Ausgleichsfläche ist den im westlichen Teil des Baugebiets (MI) verursachten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Entwicklungsziele werden festgesetzt:

Südlicher Teil: 2-reihige, gemischte Baumhecke

Mittlerer Teil: Extensivwiese/Streuobstwiese

Nördlicher Teil: Feuchtwiese/Retentionsmulden bzw. ephemere Kleingewässer

Für die genaue Gestaltung der Ausgleichsmaßnahme ist gemeinsam mit dem Bauantrag für das GE ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8.5.2 Externe Ausgleichsflächen (s. Plan „Externe Kompensation“)

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Kompensationsfläche zugeordnet. Diese sind den im östlichen Teil des Baugebiets (GE) verursachten Eingriffen zugeordnet.

| | |
|------------------------|---|
| Fl.Nr.: | 900, Gemarkung Rampoldstetten, Gmd. Frontenhausen |
| Lage: | südlich von Bertensdorf; 2 Teilflächen eines größeren Waldstücks |
| Größe Flurstück: | 42.856 qm |
| Größe Maßnahme | 5.743 qm |
| Bestand: | Fichtenforst mittleren Alters, z.T. Windwurf |
| Entwicklungsziel: | Standorttypischer Laubmischwald mit Waldrandausbildung |
| Maßnahmen Herstellung: | <ul style="list-style-type: none"> • Aufforstung mit standorttypischen Laubbäumen (Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde • nur Südteil: Pflanzung eines 3-reihigen (Südrand) bzw. 2-reihigen (Ostseite) Strauch-/Kleinbaummantels, Pflanzverband 2 x 1,5m; Verwendung folgender Arten zu etwa gleichen Mengenanteilen: Acer campestre, Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Pyrus communis, Sambucus nigra • Wildschutzzäunung • Pflanzung Herbst 2015 gemäß Arbeits- und Kulturplan Reviersförster Kleiner (2015, s. Anlage) |
| Entwicklungspflege | <ul style="list-style-type: none"> • Jungwuchspflege und Durchforstung in Abstimmung mit Reviersförster und Unterer Naturschutzbehörde • Rückbau Wildschutzzäunung nach Ende der Jungwuchsphase • langfristige Bewirtschaftung nur als Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) • Belassung von stehendem und liegendem Totholz (Ziel 5 – 10% Totholzanteil) |
| Rechtliche Sicherung: | Fläche und Maßnahme durch Grundbucheintrag einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zu Gunsten des Freistaats Bayern rechtlich gesichert (Eintragungsbekanntmachung vom 14.11.2013); Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern |

9. Wasserwirtschaft

9.1 Niederschlagswasser Privatgrund

Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt über den örtlichen Regenwasserkanal, in geplante Rückhaltebecken. Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken voraussichtlich nicht möglich.

9.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

9.3 Wasserrückhaltung


Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Rückhaltebecken herzustellen und über eine Drosselleitung in den Graben nördlich des Planungsgebietes zu entwässern. Dabei ist ein Rückhaltebecken mit ca. 200 m³ Rückhaltevolumen für die Parzellen 1 bis 10 und ein weiteres Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 150 m³ für Parzelle 11 anzulegen.

10. Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

C 2 Hinweise durch Text

Erläuterung Nutzungsschema:

| | |
|--------------------|---|
| MI | II |
| GRZ | 0,40 |
| GFZ | 0,60 |
| |  |
| SD 18 - 38° | |
| PD 8 - 16° | |
| ZD bis 28° | |
| WD bis 28° | |
| FD 0 - 8° | |

Art der baulichen Nutzung, maximale Anzahl der Vollgeschosse

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig

Dachform Satteldach, 18-38° Dachneigung

Pultdach, 8-16° Dachneigung

Zeltdach, bis maximal 28° Dachneigung

Walmdach, bis maximal 28° Dachneigung

Flachdach, bis maximal 8° Dachneigung

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, bzw. als eingeschossige Bauten ausgebildet werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Anlagen zum lagern, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächenwässer ausgeschlossen werden kann.

Geländehöhen, Wandhöhen

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.

Wasserrückhaltung auf den Parzellen

Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.

Dachüberstand bei Grenzbebauung

Bei grenzständiger Bebauung ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Nutzung von Erdwärme als Energieträger:

Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.

Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

Oberflächenversiegelung

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Berberitzen u.ä.

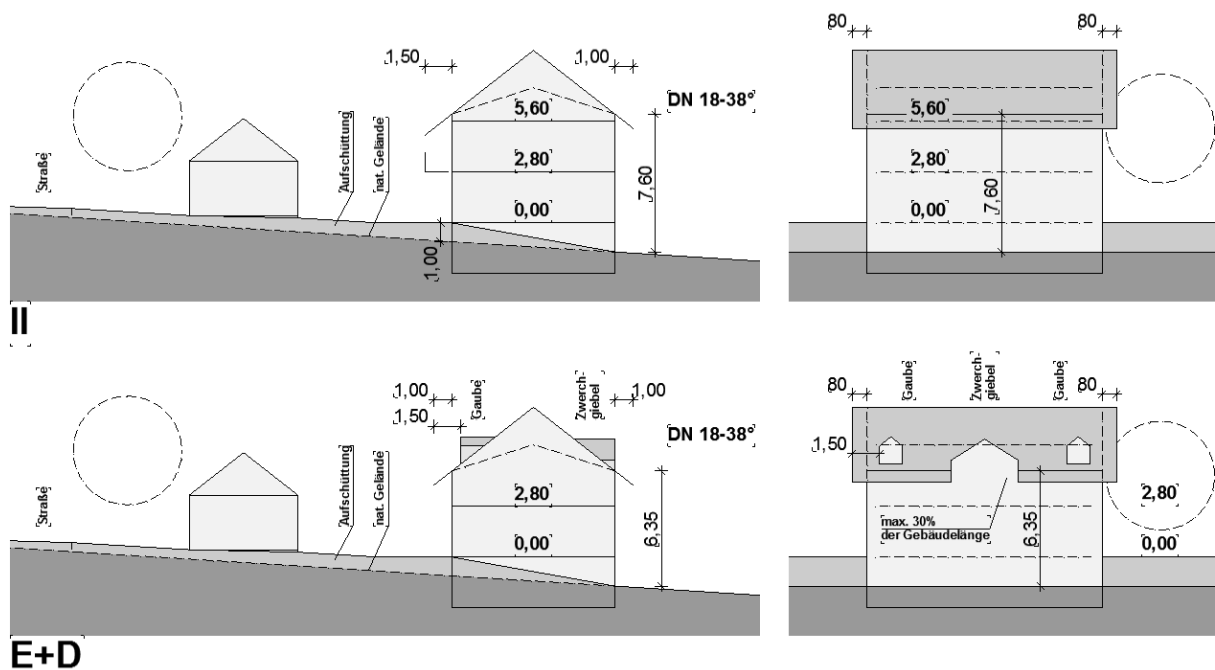
Erläuternder Hinweis

Sämtliche Festsetzungen besitzen, sofern nicht explizit unterschieden wird, für alle Parzellen Gültigkeit.

Archäologische Funde

Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

Systemschnitte Parzellen 2 bis 8



GEMEINDE GERZEN

A Bebauungsplan

An der Jesendorfer Straße

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)



| | |
|-------------|-----------|
| WA | II |
| GRZ | 0,40 |
| GFZ | 0,60 |
| E | |
| SD 18 - 38° | |
| PD 8 - 16° | |
| ZD bis 28° | |
| WD bis 28° | |
| FD 0 - 8° | |

| | |
|-------------|-----------|
| MI | II |
| GRZ | 0,40 |
| GFZ | 0,60 |
| E | |
| SD 18 - 38° | |
| PD 8 - 16° | |
| ZD bis 28° | |
| WD bis 28° | |
| FD 0 - 8° | |

| | |
|------------|-----------|
| MI | II |
| GRZ | 0,50 |
| GFZ | 0,60 |
| SD 6 - 25° | |
| PD 8 - 16° | |
| FD 0 - 6° | |

| | |
|------------|-----------|
| GEB | II |
| GRZ | 0,50 |
| GFZ | 0,60 |
| SD 6 - 25° | |
| PD 8 - 16° | |
| FD 0 - 6° | |

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GEB** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Baugrenze für für Garagen GA
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- II** z.B. 2 Vollgeschoße
- öffentliche Verkehrsfläche
- vorgeschlagene Baukörper
- ST** Stellplatz nach §12 BauNVO
- Ein-/Ausfahrt
- R** Regenwasserrückhaltebecken

- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
- Flächen u. Maßnahmen d. Landschaftspflege (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Bepflanzungsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Zu pflanzende Gehölze gemäß textlicher Festsetzungen:
- Bäume 1. Wuchsordnung
- Bäume 2. Wuchsordnung
- Obstbäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: einreihige Baumhecken in öffentlicher Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen): einreihige Baumhecke in privater Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen): zweireihige Baumhecke in privater Grünfläche

- Hinweise (C1)**
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 521** Flurnummer

Entwurf: 17.07.15 Geändert: 21.03.16

Bearbeitung Bebauungsplan:
 Architekturbüro
 Gerhard Bichler
 Eggenfeldener Straße
 84140 Gangkofen
 Tel. 08722/96997-0
 Fax. 08722/96997-1



M 1:1000