



Regelschnitt Gebäude M 1 : 200

A Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsfläche (Gehwegstreifen mit Fahrbahn)
- künftige Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- öffentliches Straßenbegleitgrün

Pflanzgebot:

- zu pflanzende Laubbäume (Straßenbegleitgrün)
- Ortsrandeingrünung
- Privates Gehölz

B Planzeichen als Hinweise

- vorhandene Gebäude
- Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Bebauungsgebiet Fuchsenhöhe II
- Parzellen-Nr.
- privater Stellplatz / Garagenzufahrt
- Wohngebäude vorhanden
- Garage vorhanden
- Wohngebäude geplant
- Garage geplant

C Textliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl:	0,4
GFZ	max. zulässige Geschosflächenzahl:	1,0
III	Zahl der Vollgeschosse 3:	U + E + D
o	offene Bauweise	

2. Baukörper, Dachformen

Hauptgebäude	
Wandhöhe	max. 7,50 m talseitig
Dachform	Satteldach
Dachneigung	36 - 48 °
Kniestockhöhe	max. 1,20 m

Garagen

Sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig; Garagendächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszuführen. Sie sind dem Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbarbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Der Stauraum vor den Garagen beträgt mindestens 5 m Tiefe und ist freizuhalten. Die maximale Giebelbreite der Garagen wird mit 7,0 m festgelegt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.
- b) Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Gewächshäuser und Pergolen mit einer Grundfläche bis zu 12 m² und einer Firsthöhe bis zu 2,75 können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4. Einfriedungen

- an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz
- max. Zaunhöhe einschließlich Sockel 1,20 m
- Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden
- Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen Zaunhöhe max. 1,00 m
- Seitliche und rückwärtige Einfriedungen Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit max. Höhe 1,20 m
- dichte Hinterpflanzung ist erforderlich

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich gemäß Art. 6 BayBO.

6. Werbeanlagen

sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,25 m² zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

D Grünordnung zum Bebauungsplan

1. Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2. Grenzabstände bei Pflanzungen

Die in Art. 47 ff ABGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 20. Sept. 1982 (BayRS 400-1-J) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

3. Öffentliche Grünflächen

3.1 Ortsrandeingrünung

Entlang des nördlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

Die vorhandene Böschung entlang der Nordwestgrenze des Baugebietes ist naturmah zu erhalten.

Entlang der geplanten Sammelstraße im Süden wurde eine öffentliche Grünfläche von ca. 1,50 m Breite eingeplant.

3.2 Strassenbegleitgrün

hochstämmige Bäume

4. Private Grünflächen

- nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze)
- Einfriedungen hinterpflanzen
- Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.
- Pflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

5. Vermeidung der Bodenversiegelung

Versiegelte Flächen sind auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Der Stauraum vor den Garagen und die Grundstückszugänge und -zufahrten sollten in Schotterrassen oder mit Rasenpflaster ausgeführt werden.

E Hinweise zur Wasserwirtschaft und zu den Bodendenkmälern

1. Gewässer / Grundwasser

- schadlose Ableitung der Oberflächenwässer aus den höheren Hanglagen sicherstellen
- mit Schichtwasservorkommen ist zu rechnen

2. Wassergefährdende Stoffe

Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Auf die erforderliche Anzeige nach Art. 37 BayWG wird hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

Gem. Art. 8 DSchG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Verfahren

1. **Änderungsbeschluss** vom 24.09.2008
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 04.05.2009 bis 08.06.2009
3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: lt. Anschreiben vom 20.04.2009
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 21.07.2009
5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 24.08.2009 bis 25.09.2009
6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: 25.11.2009
7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB: Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Oberviechtach, den
 Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach
 Gemeinde Niedermurach
 1. Bürgermeister Hr. Eiser

PROJEKT:
**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
 FUCHSENHÖHE I 1. Änderung**

BAUHERR:
**GEMEINDE NIEDERMURACH
 VG OBERVIECHTACH**

Berzirksamtsstraße 5, 92526 Oberviechtach

PLAN:
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

DATUM:	MASSSTAB:	PLANNR.:
25.11.2009	1 : 1000	03 / 023-08

BEARB.: Lösch, Trepesch

GEÄNDERT:

UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

92224 AMBERG, FUGGERSTRASSE 9A
 TEL.: 09621 / 6000 57 FAX: 6000 58
 MAIL: sl@loesch-landschaft.de