



A Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenzen
- Baulinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Firstrichtung
- Straßenverkehrsfläche (Gehwegstreifen mit Fahrbahn)
- Fußweg
- künftige Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- öffentliches Straßenbegleitgrün
- Pflanzgebot:**
- Streuobstwiese (Ausgleichsfläche 1994 m²)
- zu pflanzende Laubbäume (Straßenbegleitgrün)
- Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche 808 m²)
- Privates Gehölz (Ausgleichsfläche 822 m²)
- Ausgleichsflächen

B Planzeichen als Hinweise

- vorhandene Gebäude
- Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Naturpark / Schutzzone
- Parzellen-Nr.
- privater Stellplatz
- Wohngebäude geplant
- Garage geplant

C Textliche Festsetzungen (Parzellen 1-11)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
 - O offene Bauweise
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,35
 - GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,7
 - II Zahl der Vollgeschosse 2 : E + DG
- bei Parzelle 1, 2 und 4: auch Vollgeschosse 2: E + 1

Wandhöhe: bei Satteldach max. 4,00 m (bergseitig)
bei Parzelle 1, 2 und 4: auch Zelt-/Walmdach möglich
dann Wandhöhe max. 6,50 m (bergseitig)

Höhendifferenz von EG-Oberkante (FOK Hauptgebäude) und
Straßenniveau max. +/- 0,60 m

2. Dächer der Hauptgebäude

- Dachform Satteldach / Bei Parzellen 1, 2 und 4 auch Walmdach / Zelt-/Zeltdach zulässig
- Dachneigung 38° - 45° / Bei Parzellen 1, 2 und 4 auch 20° - 30° i.V. mit Zelt- oder Walmdach zulässig
- Dachüberstand bis max. 0,80 m
- Dachdeckung Ziegel oder Betonstein
- Dachaufbauten
 - Dachgauben mit max. Breite von 1,30 m
 - Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 2,50 m
 - Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der Gebäudelänge
 - Zwerchgiebel sind bei Walm-/Zelt-/Zeltdach unzulässig;
- Dacheinschnitte: sind unzulässig;
- Solaranlagen: sind zulässig gemäß Bayer. Bauordnung

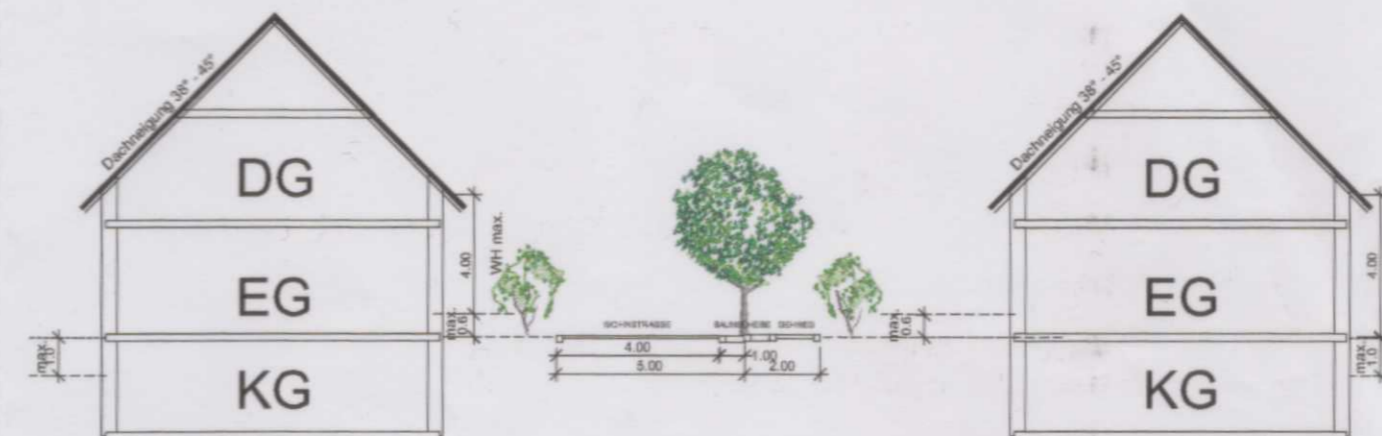
3. Garagen und Nebenanlagen

- sind ausschließlich an der Grundstücksgrenze (Baulinie) zulässig.
- Im Übrigen gelten bezüglich der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO.
- Wandhöhe 3 m im Mittel
- Dachform und Dachdeckung Pultdach/ Satteldach/ Begrüntes Flachdach/ Zelt-/Zeltdach/ Walmdach
- Dachbegrünung auf Pultdach auch zulässig

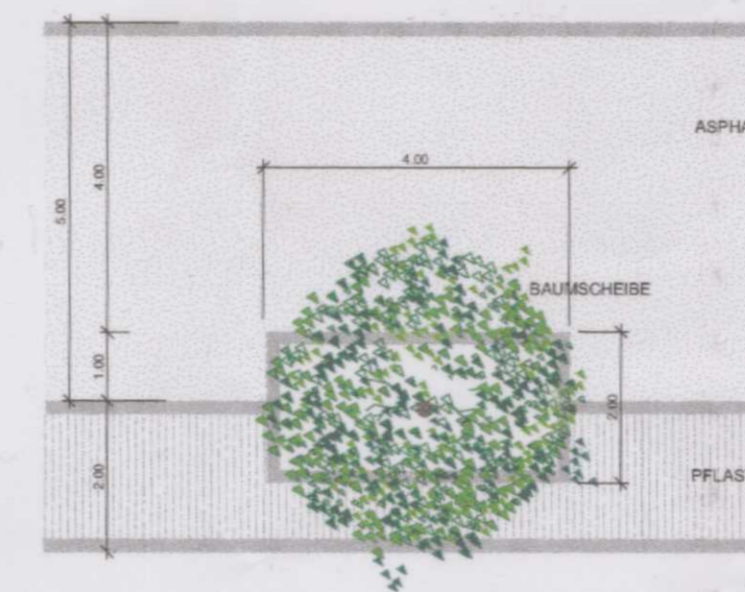
4. Stellplätze und Grundstückszufahrten

sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

REGELSCHNITT GEBÄUDE TYP M 1 : 200



DETAIL WOHNSTRASSE M 1 : 100



5. Oberflächenwasser

ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden oder zu versickern. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Überlaufwasser dem Regenwasserkanal zugeführt werden

6. Einfriedungen

- max. Höhe 1,20 m;
- aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel
- zwischen privaten Baugrundstücken auch mit Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune,
- Einfriedung des Stellplatzes vor der Garage nicht zulässig;

7. Pflanzgebot:

Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung
Folgende Arten sind zu verwenden:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
- Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Wild-Birne (*Pyrus communis*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Rose (*Rosa canina*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Pflanzgröße Halbstamm oder Hochstamm.

8. Abgrabungen und Auffüllungen

sind gegenüber dem Urgelände mit max. 1,00 m Höhendifferenz zulässig

VERFAHREN

1) Aufstellungsbeschluss

GEMEINDE NIEDERMURACH
am 14.06.2004.
(§ 2 BauGB)

2a) Beteiligung der Bürger

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.11.05 bis 20.12.05.

2b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom 08.11.05.

3) Billigung- und Auslegungsbeschluss

nach § 3 Abs. 2 BauGB am 21.02.06.

4) Einmonatige öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.06 bis 02.05.06.

5) Satzungsbeschluss

nach § 10 BauGB vom 31.05.06.

Niedermurach, den 19. Juni 2006

Eiser
EISER, 1. Bürgermeister



PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
FUCHSENHÖHE II

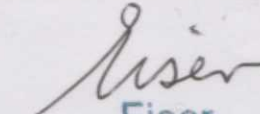
AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE NIEDERMURACH
VG OBERVIECHTACH
BEZIRKSAMTSSTRASSE 5, 92526 OBERVIECHTACH

PLAN: ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

DATUM: 31.05.06 MASSSTAB: 1:1.000 PLANNR: 06 / 468-05

BEARB.: Lö GEZ.: Joachim PLANGROSSE: m²

GEÄNDERT: UNTERSCHRIFT: 


Eiser
1. Bürgermeister

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

92224 AMBERG, DRAHTHAMMERSTRASSE 24a
TEL.: 09621 / 77140 - FAX: 74951
MAIL: sl@loesch-landschaft.de