

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Obereunreuth: 854, 856, 857  
Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 19.12.2001.
- Art der baulichen Nutzung**
  - Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
  - Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
a) Im SO 1: Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.  
b) Im SO 2: Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht herleiten lassen, sind die folgenden Festsetzungen zu berücksichtigen:  
1. Die maximale Grundfläche der überbaubaren Flächen ist auf die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.  
2. Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.
  - Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
  - Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.
- Ausgleichsmaßnahmen**
  - Auf den nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes ist eine extensive Wiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
  - Die in Absatz (1) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.
  - Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzliste durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen:  
Corylus avellana  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Spiraea alba  
Salix caprea  
Salix fragilis  
Salix virens  
Sambucus racemosa  
Traubenholzlinder  
Für die Baumgruppen zur Beschattung der künftigen Schotterwege sind folgende Gehölze (Qualität: autochtones Material, H, mB, STU 12-14 cm) vorgesehen:  
Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Prunus avium  
Quercus robur  
Feldahorn  
Bergahorn  
Vogelkirsche  
Stieleiche

### Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

- Gestaltung der baulichen Anlagen
  - Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 25° auszuführen. Zugelassen ist auch das Flachdach, eine Dachbegrenzung ist möglich.
  - Außenwände von Gebäuden sind als holzverschaltete oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
  - Auflastungen von Solarmodulen sind aus Holz herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelstulpsen zu erfolgen.
  - Steilplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- Werbeanlagen
  - Werbeanlagen sind nur als Informationsanlagen zulässig.
  - Die Ansichtsfäche vom darf max. 4 qm betragen.
  - Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
- Aufsichtungen, Abgrabungen
  - Der natürliche Geländeauflast ist weitestgehend zu erhalten.
  - Aufsichtungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 2 m zulässig, soweit sie zur Umstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
  - Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Einfriednungen
  - Einfriednungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
  - Einfriednungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

### Flurstücksnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Einfahrt

Betriebsweg mit vorgeschlagener Breite

bestehende 20 kV Stromversorgungsleitung mit Schutzstreifen

Biotope gem. Kartierung vom Oktober 1986

vorhandenes Gehölz / Einzelbaum

vorhandener Wald

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

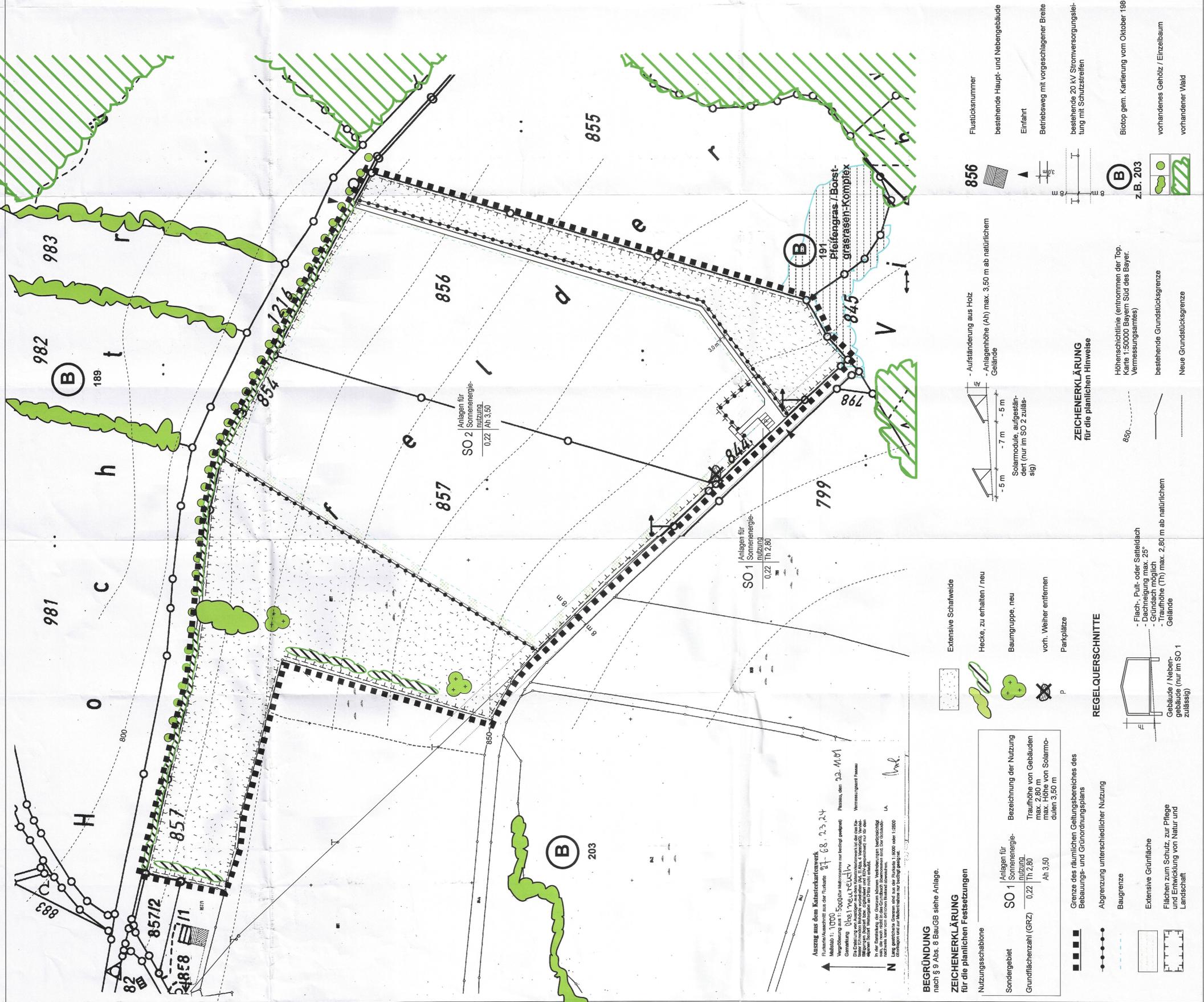
930

931

932

933

934



**BEGRIFFLICHUNG**  
nach § 9 Abs. 8 BaUGB siehe Anlage.

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**REGELQUERSCHNITTE**

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
für die planlichen Festsetzungen

**Textliche Hinweise**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Textliche Hinweise**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Textliche Hinweise**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**