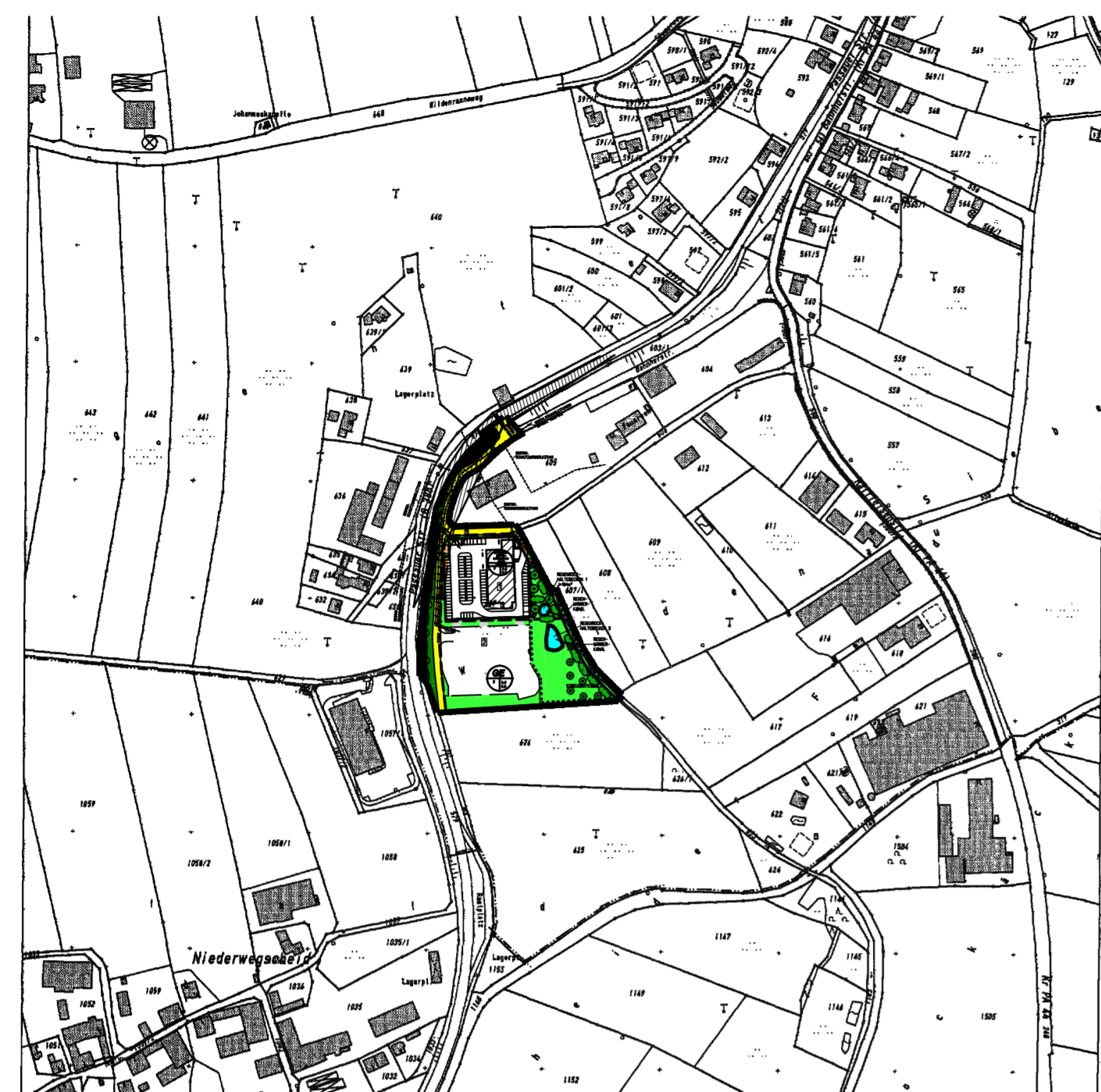
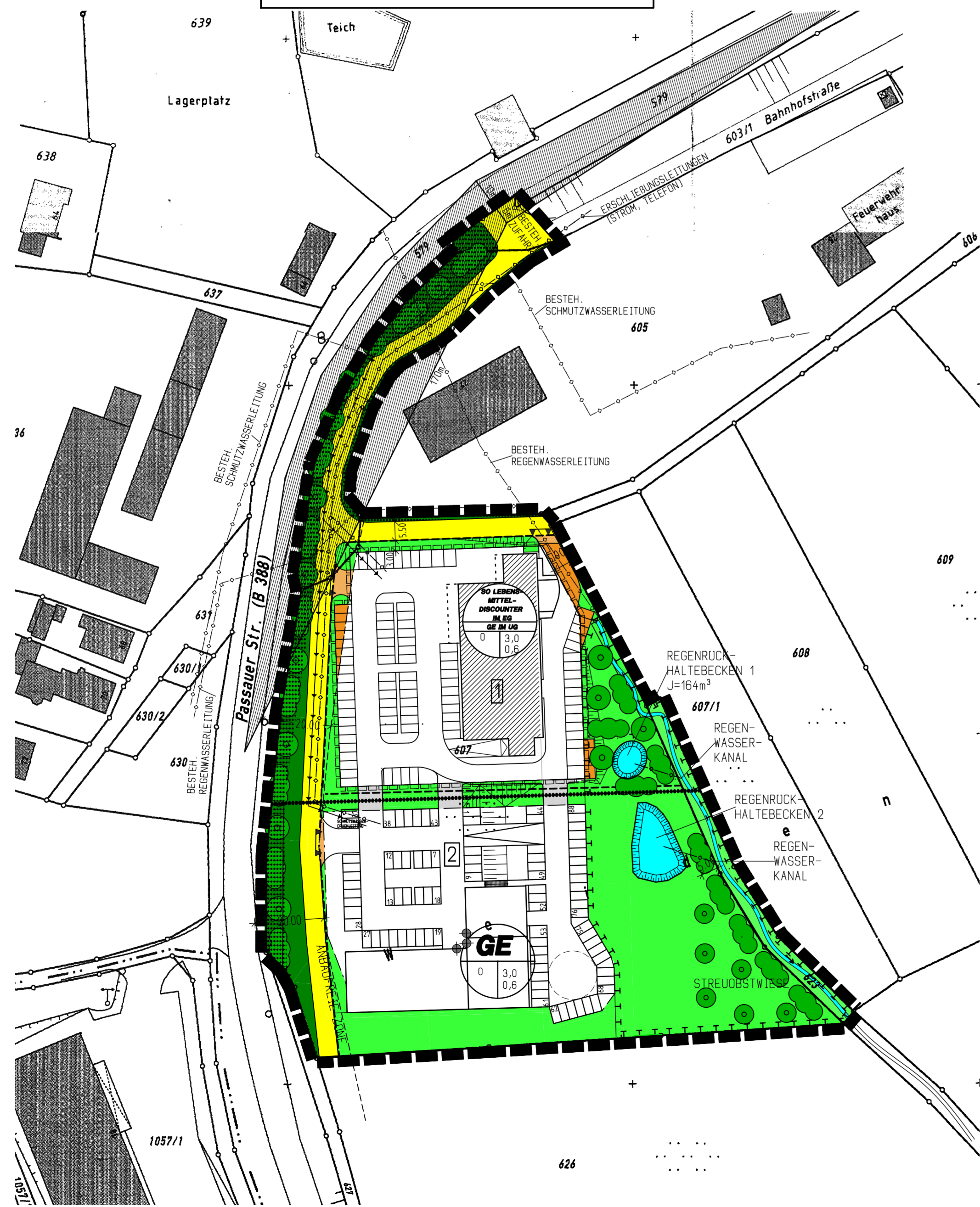


# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# LAGEPLAN M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG VON BAULEITPLÄNEN, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG)

DIE NUMMIERUNG IST NICHT IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.1 GEWERBEGEBIET §8 BAUNVO IN NACHGEWIESENEN, BEGRÜNDETEN FÄLLEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE INTEGRIERTE BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN GEM. §8 ABS. 3 NR. 1 BAUNVO ZUGELASSEN WERDEN.
- 1.1.2 SONDERGEBIET NUR IM ERDGESCHOSS PARZELLE 1 ZULÄSSIG §11 BAUNVO ZULÄSSIG SIND:
  - LEBENSMITTELDIS-COUNTER (GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL) IM EG MAX. VERKAUFSFLÄCHE 1200m²
  - SONSTIGE GEWERBE IM SINNE VON §8 ABS. 1 UND 2 BAUNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHLE (HÖCHSTGRENZE)
- 2.2 3,0 BAUMASSENZAHLE (HÖCHSTGRENZE)

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 0 OFFENE BAUWEISE
- 3.2 - - - BAUGRENZE

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- 4.2 PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- 4.3 STRASSEN- UND VERKEHRSFLÄCHEN, BAUGRENZEN SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- 4.4 EINFAHRTBEREICH

### 5. HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- 5.1 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN
- 5.2 DRUCKLEITUNG, FÜR SCHMUTZWASSER

### 6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 6.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

### 7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 7.1 REGENRÜCKHALTEBECKEN, J=164m²
- 7.2 BACHLAUF

### 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (AUSGLEICHSFLÄCHEN) DIE ERFORDERLICHEN ZUSÄTZLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN, 871m², IST AUS DEM ÖKOFLÄCHENKATASTER GNIK, MÖSLBERG, FL-NR. 185/1 AUSZUBLICHEN.
- 8.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG
  - 8.2.1 ZU PFLANZENDE BÄUME
  - 8.2.1.1 ZU PFLANZENDE STRÄUCHER

### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 9.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES SONDERGEBIETS SO IM ERDGESCHOSS IN PARZELLE 1 GE IM UNTERGESCHOSS PARZELLE 1
- 9.3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 9.4 SONSTIGE ZEICHEN
  - 9.4.1 TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)
  - 9.4.2 ANBAUFREIE-ZONE
  - 9.4.3 SICHTDREIECK

## PLANLICHE HINWEISE

### 1. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 1.1 BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN
- 1.2 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE, BESTEHENDE WIRTSCHAFTS- UND GEMISCHTE RÄUME (NEBENGEBAUDE) VOM VERMESSUNGSAMT EINGEMESSEN
- 1.3 FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG NACH §9 BAUGB

### 0.1 FIRSTRICHTUNG

- 0.1.1 EINE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT FESTGELEGT

### 0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0.2.1 GESCHOSSZAHLEN SIND NICHT FESTGELEGT
- 0.2.2 WANDHÖHE: DIE MAXIMALE WANDHÖHE DARF 12,00m AB NATÜRLICHER GELÄNDEÖBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN, GEMESSEN AN OK-URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT DACHHAUTWAND.
- 0.2.3 GELÄNDEARBEITEN: AUF- UND ABTRAG ZUR HERSTELLUNG DES GELÄNDES ENTPRECHEND DEN PLANUNGSZIELEN IST ZULÄSSIG, MAX. AUF- UND ABTRAG 4,50m
- 0.2.4 DACHFORM: SATTELDACH, PULTDACH UND FLACHDACH
- 0.2.5 DACHNEIGUNG: 5 - 35 GRAD, JE NACH GEWÄHLTER DACHFORM
- 0.2.6 DACHDECKUNG: ZIEGELDECKUNG ROT, ROTBRAUN UND ANTHRACIT, BLECHDÄCHER, WELLPLATTEN, FOLIENDÄCHER, GRUNDÄCHER FÜR DEN OBERFLÄCHENWASSER-RÜCKSTAU SIND ERWÜNSCHT.

### 0.3 STELLPLÄTZE

- 0.3.1 BEI DEN BAUVORHABEN SIND DIE STELLPLÄTZE AUF DER GRUNDLAGE DER STELLPLATZRICHTLINIEN ZU ERRICHTEN, AUF GRUND DER HÖHENLAGE DER STELLPLATZFLÄCHEN ZUR B 388, SIND DIESE IN DER ANBAUFREIEN ZONE ZULÄSSIG.

### 0.4 EINFRIEDUNG

- 0.4.1 ZAUNART: METALLGITTER - ODER MASCHENDRAHTZAUN.
- ZAUNHÖHE: ÜBER STRASSEN- BZW. GEHSTEGÖBERKANTE MAX. 1,50m BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 0,80m HÖHE ERRICHTET WERDEN.
- PFELER: NUR BEIM ENGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULÄSSIG MAX. 1,00m BREIT UND 0,40m TIEF, NICHT HÖHER WIE ZAUN. ENGANGS- UND EINFAHRTSTORE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN. FUNDAMENTE BZW. ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN SIND AN STRASSEN- UND GEHWEGFLÄCHEN MIND. 1,00m IN DAS GRUNDSTÜCK ZURÜCKVERSETZT AUSZUFÜHREN.

### 0.5 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- 0.5.1 DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT IM TRENNSYSTEM. FÜR DAS SCHMUTZWASSER IST EINE PUMPANLAGE ERFORDERLICH.
- 0.5.2 ÖFFENTLICHE WASSER- UND KANALLEITUNGEN SIND, SOWEIT SIE ÜBER PRIVATE GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FÜHREN, VON DEN JEWELIGEN GRUNDBESITZERN ODER ERBPACHTBERECHTIGTEN ENTSCHEIDUNGSLOS ZU DULDEN.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

### 0.6 GRÜNORDNUNG

#### 0.6.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- ALLE NICHT ÜBERBAUTEN UND BEFESTIGTEN PRIVATEN FREIFLÄCHEN SIND ALS WIESEN- BZW. PFLANZFLÄCHEN AUSZUBILDEN. DABEI IST INSBESONDERE IM BEREICH DER NEU ZU ENTWICKELNDEN HECKEN, RANDBEPFLANZUNGEN UND DERGLEICHEN ZU BEACHTEN, DASS HIER FÜR DIE ENTWICKLUNG EINER ARTENREICHEN FAUNA UND FLORA EXTENSIVE PFLANZUNGEN HERGESTELLT WERDEN. ALLE IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN FESTGESETZTEN BÄUM- UND STRÄUCHPFLANZUNGEN SIND MIT DEN ARTEN DER LISTE 0.6.3 BIS 0.6.5 VORZUNEHMEN. BEI DEN NICHT FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IM PRIVATEN GRÜN IST DIE VERWENDUNG BUNTLAUBIGER LAUB- UND NADELHÖLZER SOWIE HÄNGE-FORMEN UNZULÄSSIG. STELLPLATZFLÄCHEN SIND MIT BÄUMEN (GEM. DER ARTEN AUS DER LISTE 0.6.3) ZU DURCHGRÜNEN. DIE ALS AUSGLEICHSFLÄCHEN FESTGESETZTEN GRÜNFLÄCHEN SIND AUF DER GRUNDLAGE DER PFLANZLISTE NACH PUNKT 0.6.4 ZU BEPFLANZEN. JE 250m² GRÜNFLÄCHE IST 1 GROSCHKRONIGER BAUM, 2 KLEINKRONIGE BÄUME UND 40 STRÄUCHER ZU PFLANZEN. DIE BÄUME SIND VORRANGIG ZENTRIERT, DIE STRÄUCHER IN DIE RANDBEREICHE EINZUBRINGEN. WIESENFLÄCHEN SIND NATURNAH HERZUSTELLEN UND ZU BELASSEN. DIE PFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND BEI BEDARF DURCH GLEICHWERTIGE ZU ERSETZEN.

- 0.6.1.1 UM DIE DINGLICHE SICHERUNG DES ANGESTREBTE ZUSTANDS DER VORGESEHENEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN NACH ART. 6a ABS. 4 BayNatSchG ZU GEWÄHRLEISTEN, IST DIE AUSGLEICHSFLÄCHE - SOWEIT SIE NICHT IM EIGENTUM DER GEMEINDE IST - DURCH EINE UNBEFRISTETE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT ZUGUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN ZU SICHERN.

#### 0.6.2 STELLFLÄCHEN

ALLE OBERIRDISCHEN STELLFLÄCHEN SIND IN LUFT- UND WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE AUSZUBILDEN.

#### 0.6.3 FÜR NEUZUPFLANZENDE BÄUME WERDEN FOLGENDE ARTEN FESTGESETZT:

BÄUME I. WUCHSORDNUNG:  
 BETULA PENDULA - SAND-BIRKE  
 FRAXINUS EXCELSIOR - GEMEINE ESCHEN  
 QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE  
 QUERCUS PETRAEA - TRAUBEN-EICHE  
 POPULUS TREMULA - ZITTER-PAPPEL

BÄUME II. WUCHSORDNUNG:  
 CARPINUS BETULUS - HAINBUCHEN  
 PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHEN  
 SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHEN

PFLANZQUALITÄT: HOCHSTÄMME UND STAMMBÜSCHE 3 x V., M.B., STU 12-15

#### 0.6.4 FÜR NEUZUPFLANZENDE GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNGEN AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN WERDEN FOLGENDE ARTEN FESTGESETZT:

BÄUME  
 BETULA PENDULA - SAND-BIRKE  
 CARPINUS BETULUS - HAINBUCHEN  
 FAGUS SYLVATICA - ROT-BUCHE  
 FRAXINUS EXCELSIOR - GEMEINE ESCHEN  
 QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE  
 QUERCUS PETRAEA - TRAUBEN-EICHE  
 POPULUS TREMULA - ZITTER-PAPPEL  
 SALIX CAPREA - SAL-WEIDE  
 SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHEN  
 PFLANZQUALITÄT: HOCHSTÄMME, STAMMBÜSCHE ODER HEISTER  
 H. STB, HEI, 3 x V., M.B., STU 12-15

### STRÄUCHER:

CORNUS SANGUINEA - BLUT-HARTRIEGEL  
 CORYLUS AVELLANA - HASSEL  
 EUONYMUS EUROPAEUS - PFAFFENHÜTCHEN  
 LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER  
 LONICERA XYLSTEUUM - ROTE HECKENKIRSCHEN  
 PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE  
 RHAMNUS FRANGULA - KRELLDORN  
 RUBUS FRUTICOSUS - WILD-BROMBEERE  
 SAMBUCUS RACEMOSA - TRAUBEN-HOLUNDER

PFLANZQUALITÄT: 2 x V., M.B. UND O.B., 50-80 IN GRUPPEN ZU 3 - 7 STÜCK JE NACH ART.

### 0.6.5 IN ERGÄNZUNG DER LISTE 0.6.4 SIND IM BEREICH DER INNEREN GRÜNFLÄCHEN FOLGENDE STRÄUCHER ZULÄSSIG:

AMELANCHIER LAMARCKII - FELSENBIRNE  
 CORYLUS MAS - KORNELKIRSCHEN  
 RIBES I. A. - JOHANNISBERE  
 SPIRAEA I. A. - SPIERSTRAUCH  
 SYRINGA I. A. - FLIEDER  
 TAXUS BACCATA - EIBE  
 VIBURNUM I. A. - SCHNIEBALL  
 WILD- UND PARKROSEN I. A.

PFLANZQUALITÄT: STRÄUCHER UND SOLITÄR, 2 x V. 3 x V., M.B. UND O.B., 80 - 250

### 0.6.6 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

MIT DEN BAUANTRÄGEN IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN.

### 0.6.7 SCHUTZ DES OBERBODENS

BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN, DASS ER JEDERZEIT WIEDERVERWENDUNGSFÄHIG IST. OBERBODENLAGERUNGEN MÜSSEN IN MIETEN MIT EINER BASISBREITE VON 3,00m UND EINER HÖHE VON MAXIMAL 1,50m ANGELEGT WERDEN UND MIT EINER LEGUMINOSENSAAT BEGRÜNDET WERDEN. FLÄCHENLAGERUNGEN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,00m SEIN.

### 0.6.8 EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN SIND ZU HINTERPFLANZEN (PFLANZENARTEN SIEHE LISTE 0.6.4)

0.6.9 GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN IST BEI DER EINGRÜNUNG MIT BÄUMEN HÖHER 2m EIN PFLANZABSTAND VON MINDESTENS 4m EINZUHALTEN.

## SONSTIGE HINWEISE

### 0.7 DULDUNGEN

- 0.7.1 DEN LANDWIRTEN WIRD DAS RECHT AUF ORDNUNGSGEMÄSSE UND ORTSÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNG IHRER ANGRENZENDE FLÄCHEN ZUGESICHERT.
- 0.7.2 DIE ANLIEGER IM BAUGEBIET HABEN FOLGENDE ZEITWEILIGE EINSCHRÄNKUNGEN IN KAUF ZU NEHMEN:
  1. GERUCHS-IMMISSIONEN BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND GÜLLE SOWIE BEIM EINSATZ VON PFLANZENSCHUTZMITTELN
  2. STAUBIMMISSIONEN BEIM AUSBRINGEN BESTIMMTER HANDELSDÜNGER UND BEI DER BODENBEARBEITUNG BEI TROCKENER WITTERUNG
  3. LÄRMINMISSIONEN BEIM EINSATZ LANDWIRTSCHAFTLICHER MASCHINEN AUF DEN NUTZFLÄCHEN UND DURCH DEN FUHRWERKSVERKEHR

### 0.8 ELEKTRISCHE LEITUNGEN

- 0.8.1 DIE GÜLTIGEN UNFALLVORSCHRIFTEN DER BERUFSGENOSSENSCHAFT DER FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VGB 4) UND DIE DARIN AUFGEFÜHRTEN VDE-BESTIMMUNGEN SIND EINZUHALTEN. NÄHERE AUSKUNFTE DARÜBER ERTEILT EON-BAYERN.

DAS "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN" HERAUSGEGEBEN VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, IST ZU BEACHTEN. DER BEGINN ALLER BAUMASSNAHMEN, DAZU GEHÖRT AUCH DAS PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, IST DER EON-BAYERN ANZUELEGEN!

IM BEREICH VON ERDKABELSTRASSEN, IST BEI PFLANZUNGEN BEIDSEITS EIN ABSTAND VON JE 2,50m EINZUHALTEN BZW., SIND GEEIGNETE SCHUTZMASSNAHMEN, ENTSPRECHEND DEM "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN", DURCHFÜHREN.

### 0.9 BRANDSCHUTZ

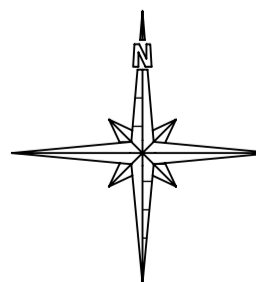
- 0.9.1 ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ERREICHBAR SEIN. FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN EINSCHL. DER ZUFAHREN SIND UNTER BEACHTUNG DER DIN 14090 ZU ERSTELLEN.
- 0.9.2 DER BAULICHE BRANDSCHUTZ IST MIT DEN ZUSTÄNDIGEN STELLEN IM ZUGE DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS ABZUSTIMMEN.

### 0.10 TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

- 0.10.1 IN ALLEN STRASSEN BZW. GEWEGEN SIND GEEIGNETE UND AUSREICHENDE TRASSEN FÜR DIE UNTERBRINGUNG DER TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN VORZUSEHEN. HINSICHTLICH GEPLANTER BAUMPFLANZUNGEN IST DAS "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN" DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, AUSGABE 1989, SIEHE HIER U.A. ABSCHNITT 3, ZU BEACHTEN. ES IST SICHERZUSTELLEN, DASS DURCH DIE BAUMPFLANZUNG DER BAU, DIE UNTERHALTUNG UND ERWEITERUNG DER TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN NICHT BEHINDERT WERDEN.

# BEBAUUNGSPLAN GE-WEIDENAU (WEGSCHEID) DECKBLATT NR. 1

PLANFERTIGER  
 ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)  
 GEORG RISCHKA  
 DR.-SCHINDLER-STRASSE 9  
 94107 UNTERGRIESBACH  
 info@architekt-rischka.de  
 www.architekt-rischka.de  
 TEL: 08593/938621  
 FAX: 08593/938622



UNTERSCHRIFT: 1. BÜRGERMEISTER JOSEF LAMPERTSTORFER

ENDAUSFERTIGUNG  
 VOM 16. JANUAR 2014