



STADT HAUZENBERG

BEBAUUNGSPLAN RÖHRENWIESEN DECKBLATT NR. 9

Gemeinde: **Stadt Hauzenberg**
Landkreis: **Passau**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



Präambel:

Die Stadt Hauzenberg erlässt gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 9, als Satzung.

Entwurf vom: 16.06.2011
Geändert am: 19.09.2011
Geändert am: 23.11.2011
Geändert am: 15.03.2012

Endausfertigung vom: 24.04.2012

Entwurfverfasser:

Arch./Dipl.-Ing.
Architekturbüro Rischka
Dr.-Schindler-Straße 9
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/938621
Fax: 08593/938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

.....
Unterschrift

Stadt Hauzenberg
vertreten durch Josef Wipplinger, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom **04. April 2011** die Aufstellung des Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortüblich bekannt gemacht.

2. Vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 stattgefunden, vom **06. Aug. 2011 - 26. Aug. 2011**
Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 hat in der Zeit vom **15. Sep. 2011** bis **17. Aug. 2011** stattgefunden.

3. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom **19. Sep. 2011** die Billigung des Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 beschlossen

4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan, Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom **17. Jan. 2012** bis **16. Feb. 2012** öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am **07. Jan. 2012** üblich bekannt gemacht.
Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 hat in der Zeit vom **19. Dez. 2011** bis **20. Jan. 2012** stattgefunden.

5. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom **21. März 2012** den Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9, gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den **28. März 2012**

.....
Josef Wipplinger, Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom **21. März 2012** wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **07. April 2012** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9 in Kraft.

Hauzenberg, den **22. Mai 2012**

.....
Josef Wipplinger, Bürgermeister

Der Bebauungsplan Röhrenwiesen, Deckblatt Nr. 9, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hauzenberg, den **22. Mai 2012**

.....
Josef Wipplinger, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN RÖHRENWIESEN STADT HAUZENBERG

DECKBLATT NR. 9

BEGRÜNDUNG

01 Feststellung der vorhandenen Situation

Durch die Stadt Hauzenberg wurde der Bebauungsplan Röhrenwiesen aufgestellt und ist durch den Erlass einer Satzung mit Datum vom 12.01.1981 rechtskräftig.

Das Gebiet dieser Flächen ist im Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsordnung (BauNV) dargestellt.

02 Anlass und Erläuterung zur Änderung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers einer angrenzenden Grundstücksfläche hinter der vorhandenen Garagenbebauung am Wendehammer des Wurzenweg soll auf dieser Grundstücksfläche ein Wohnhaus errichtet werden.

Um hier eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine mögliche Bebauung zu schaffen, erscheint es sinnvoll, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf diese Grundstücksfläche zu erweitern.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wären dann auch für diese Bebauung maßgebend und würden das Maß und die Art der künftigen Bebauung auf diesem Grundstück mit bestimmen.

Ergänzend zu dieser Erweiterung des Plangebietes sollen auch im Plangebiet entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach Pkt. 0.3 – Gestaltung der Baulichen Anlagen - auch Dachgauben zugelassen werden.

Dies wird darin begründet, dass in der umgebenden Bebauung bereits an mehreren Gebäuden derartige Dachgauben vorhanden sind, die wohl durch Ausnahmeregelungen zugelassen sind.

03 Erschließung

Die Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Kanal, der im unmittelbar angrenzenden Wurzenweg verlegt ist.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg im Ortsteil Germannsdorf gesichert.

Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der e-on in diesem Bereich sichergestellt.

Ein Telefonanschluss ist durch den Anschluss an das vor Ort liegende Versorgungsnetz der Deutschen Telecom grundsätzlich möglich.

04 Festsetzungen

04.1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Bebauungsplanes Röhrenwiesen werden entsprechend der Plandarstellung abgeändert.

04.2 Zu Textlicher Festsetzung 0.3 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Zulässig sind:

Dachform:

Satteldach, Dachneigung: 17° - 33°

Walmdach, Dachneigung: 11° - 27°

Krüppelwalmdach, Dachneigung: 11° - 27°

Pulldach, Dachneigung: 11° - 23°

Dachgauben ab einer Dachneigung von 27 Grad;

die Ansichtsfläche darf maximal 3,5 m² betragen;

Art und Ausführung der Gauben sind der Hauptdachform anzupassen.

Kniestock mit einer max. Höhe von 50 cm bis OK Pfette

05 Naturschutzrechtlicher Eingriff

05.1 Anlass

Die Stadt Hauzenberg beabsichtigt durch diese Erweiterung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine an die Erschließung angrenzende Grundstückfläche eine Bebauung zu ermöglichen. Die Gesamtläche der Plangebiets-Erweiterung beträgt ca. 825 m².

05.1.1 Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Für ein neues Gebäude auf der zusätzlichen Baufläche sind die vorhandenen Festsetzungen für das Plangebiet maßgebend.

05.1.2 Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Röhrenwiesen der Stadt Hauzenberg ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet.

Durch die textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen zeichnerischen Darstellung zur Grünordnung sind Belange von Natur und Landschaft abgesichert.

Für die Erweiterungsfläche wird durch den Antragsteller entsprechend den Vorschriften aus dieser Satzung für den nördlichen und westlichen Grenzbereich eine artengerechte Pflanzung vorgesehen und dadurch die Ausbildung eines abgerundeten Ortsrandes verbessert.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach der vereinfachten Vorgehensweise beruht auf den Angaben nach Abb. 2 – Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

05.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Baulandausweisung durch die Erweiterung des Plangebietes **sind** nicht erforderlich, da durch die o. a. im Bebauungsplan integrierte Grünordnung eine grundsätzliche Herstellung von begleitenden Maßnahmen für die Behandlung der Grünflächen der einzelnen Bauparzellen festgesetzt ist.

06. Umweltbericht

06.1 Einleitung

- 05.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes.
Durch die Aufstellung der Satzung soll auf den Flächen mit der Erweiterung der bereits durch die Satzung erfassten Flächen die sinnvolle Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden.
- 06.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung.
Besondere gesetzlichen Grundlagen neben dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dergl. sind hier durch die Erweiterung der Grenze des Satzungsbereiches nicht zu beachten.

06.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Bestand werden nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen dargestellt und eine daraus entstehende Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um daraus eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

- 06.2.1 Schutzgut Mensch
Im Umfeld des Erweiterungsbereiches ist eine Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach BauNV vorgegeben.
Durch die Erweiterung sind Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen), sowie visuelle Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Barrierewirkung) gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht zu erwarten.
Die Immissionsbelastungen aus den an die Erweiterung der Wohnbauflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben auf das Plangrundstück mit der geplanten Nutzung wie bisher im Bestand keinen wesentlichen Einfluss.
- 06.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Das Erweiterungsgebiet weist aufgrund der bisherigen Nutzung kaum Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf, was auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist.
Durch die bisherige Nutzung mit Vorbelastungen aus der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung sind hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen zusätzliche oder neue Belastungen nicht erkennbar.
Biotope lt. der amtlichen Kartierung sind in der Erweiterungsfläche nicht vorhanden.
Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden und erscheint auch nicht erforderlich.
- 06.2.3 Schutzgut Boden
Der in der Erweiterungsfläche anzutreffende Boden ist auf Grund der bisherigen Nutzung sehr verdichtet und dadurch jeder Funktion in Bezug als Schutzgut entzogen.
Eine Bodenuntersuchung in Bezug auf den Aufbau der Bodenstruktur wurde nicht durchgeführt.

- 06.2.4 Schutzgut Wasser
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist zwischen Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.
Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus Arbeiten an benachbarten Grundstücken nicht an und es sind deshalb aus den durch die Erweiterung geplanten Maßnahmen heraus keine Auswirkungen auf Grundwasser zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandene Oberflächenentwässerung des Ortsteiles Röhrenwiesen eingeleitet und somit insgesamt dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.
Eine grundsätzliche Veränderung des Wasserhaushalts wird durch die beabsichtigte Gebietserweiterung nicht geschaffen.
Die rechtlichen Voraussetzungen für diese vorhandenen Ableitungen sind gegeben.
- 06.2.5 Schutzgut Luft und Klima
Das Plangrundstück ist ohne wesentliche Abstufungen in die Oberflächenstruktur der angrenzenden Flächen eingebunden und es sind keinerlei besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.
Auch auf Grund der Planung mit unwesentlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Grund der begrenzten Größe des Plangebiets keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.
- 06.2.6 Schutzgut Landschaft
Derzeit sind die Flächen, an die die Erweiterungsfläche anschließen, in sich offen und ohne nennenswerte Eingrünung.
- 06.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Bereich der Erweiterung nicht vor und es sind daher keinerlei negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- 06.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig – von Fall zu Fall in unterschiedlichem Maße. Durch diese geringfügige Erweiterung des Umgriffs der Satzung sind keinerlei Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander zu erwarten.
- 06.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen
Die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung bringt die Möglichkeit, im gewohnten sozialen Umfeld des Bauwerbers seinen Lebensinhalt zu finden, ohne dass daraus negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten und auch nicht erkennbar sind.
- 06.2.10 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Erweiterung des Satzungsbereiches zu erwarten.

06.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bebauten Flächen würden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen genutzt werden.

06.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

06.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Schutzgut Tiere und Pflanzen
In der Erweiterungsfläche liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop.
Vorhandene Baumbestände und Hecken sind durch die Planung nicht betroffen.
- Schutzgut Boden und Wasser
Durch die geplante geringfügige Erweiterung des Plangebietes sind keine geänderten Grundlagen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erkennen.
- Schutzgut Landschaft
Ein Eingriff in die Landschaft gegenüber den genehmigten Planungen erfolgt nicht und es können keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft daraus abgeleitet werden.

06.4.2 Ausgleich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Behandlung der nicht überbaubaren Flächen in den textlichen Festsetzungen geregelt und behandelt.
Auf Grund dieser festgesetzten Maßnahmen erscheinen weitere Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich.

06.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Untersuchung für die Erweiterung der Baufläche wurden alternative Möglichkeiten nicht untersucht.

06.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der rechtskräftige Bebauungsplan mit den dort festgesetzten Grundsätzen für die Grünordnung herangezogen.
Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung der Erweiterungsbereiche wurden nicht eingeholt.
Die grundsätzliche Abarbeitung des geplanten Vorhabens wurde mit der Verwaltung der Stadt Hauzenberg abgestimmt.
Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit, sowie zu Feststellungen zum Grundwasserstand basieren auf Angaben des Grundstückseigentümers und der Anlieger.

06.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine grundsätzliche Überwachung der Auswirkungen dieser Erweiterung kann entfallen.

Im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht wird die Stadt Hauzenberg evtl. notwendige Eingriffe bei Bedarf durchführen.

06.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die geplante äußerst geringfügige Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich ist mit keinerlei Beeinträchtigungen zu rechnen und es sind keine Auswirkungen negativer Art auf Mensch und Umwelt zu erwarten.

AUFGESTELLT: UNTERGRIESBACH, den 16. JUNI 2011
GEÄNDERT: UNTERGRIESBACH, den 19. September 2011
GEÄNDERT: UNTERGRIESBACH, den 23. November 2011
GEÄNDERT: UNTERGRIESBACH, den 15. März 2012
ENDAUSFERTIGUNG: UNTERGRIESBACH, den 24.04.2012

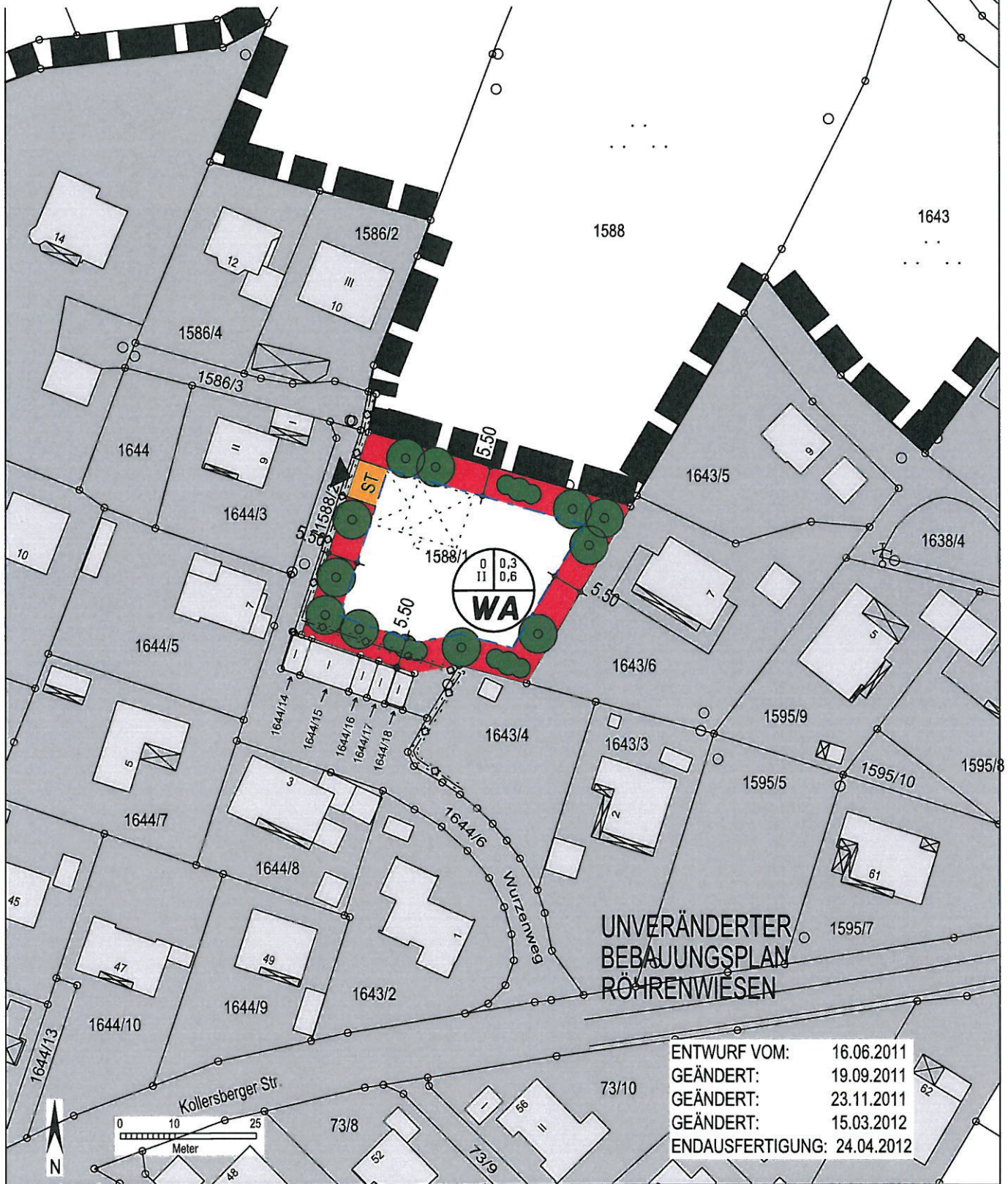
ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
GEORG RISCHKA
DR.-SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH
TEL. 0 85 93 / 93 86 21
FAX 0 85 93 / 93 86 22
info@architekt-rischka.de

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatSchG).</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen Ib und Ic (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <u>WA</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p>
---	--

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

BEBAUUNGSPLAN RÖHRENWIESEN DECKBLATT NR. 9



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Germannsdorf

Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, 03.11.2011

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

ARCHITEKTURBÜRO
GEORG RISCHKA
DR.-SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH
TEL: 08593/938621
FAX: 08593/938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

1 Art der baulichen Nutzung



Allmeine Wohngebiete
(§4 Abs. 1-3 BauNV)



2 Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 0,6 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
- 2.1 0,3 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)



3 Bauweise:

- 3.1 0 offene Bauweise
- 3.2 II Anzahl d. max. zulässigen Geschosse
- 3.2 Baugrenze




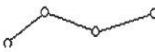
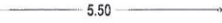

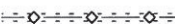
4 Verkehrsflächen

- 4.1  private Stellflächen
- 4.2  Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen

5 Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 5.1. Anpflanzung von Bäumen, sowie Bindung für Bepflanzung
- 5.1.1  Anpflanzung von Bäumen – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Bebauungsplan Röhrenwiesen
- 5.1.2  Anpflanzung von Sträuchern - nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. Bebauungsplan Röhrenwiesen

6 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2  Darstellung des Gebäudekörpers
- 6.3  Hinweis auf die bauliche Nutzung
- 6.4  Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 6.5 1588/1 Flurgrundstücksnummern
- 6.6  Maßlinie
- 6.7  Zufahrt
- 6.8  E.ON – Versorgungsleitung unterirdisch;
Schutzstreifen links und rechts 0,5m

7 Sonstige Hinweise

- 7.1 Für die im Erweiterungsgebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der E.ON sind Schutzstreifen (siehe 6.8) sowie Bau- und Pflanzbeschränkungen festgesetzt.
- 7.2 Die E.ON ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.
- 7.3 Eine Müllentsorgung für das Erweiterungsgebiet ist unmittelbar nicht möglich.
- 7.4 Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bei Grab- und Schürfarbeiten sind zu beachten.