

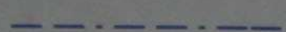


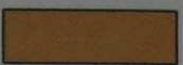











**Zeichenerklärung:**

**A) Festsetzungen:**

Grenze des Geltungsbereiches	
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung	
Baugrenze	
Verkehrsflächenbegrenzungslinie	
Hauptversorgungsleitungen Abwasser - Wasser - Elektrizität	
Verkehrsfläche	
Private Grünfläche	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990	
Zugelassen sind gemäß § 4 Abs.3 Satz 2 und 4 BauNVO 1990 ausnahmsweise: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe	
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990	
Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet: GRZ 0,35 GFZ 1,2	
Hauptgebäude	

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II max

Wandhöhe max. 6,00 m über natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudewand

Satteldach, Dachneigung 35° - 45°

Dacheindeckung ziegelrot

Dachgauben:  
Die Breite wird auf Doppelfensterbreite, jedoch max. 2,50 m begrenzt.

Kniestöcke bis 0,50m sind zulässig, eine Überschreitung bis max 1,25m ist ebenfalls zulässig, wenn weniger als die Hälfte der Gebäudelänge betroffen ist.

Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- und Flachdach zulässig. Bei Satteldächern wird die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen.

Für die Ermittlung der Abstandsfläche wird die entsprechende Regelung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung für anwendbar festgesetzt.

Offene Bauweise  
Nur Einzelhäuser sind zulässig

Mindestgröße der Grundstücke 420m²

Unzulässige Anlagen:  
Blechgaragen, grelle Farben, Gebäudeverkleidungen in Kunststoff, Metall, Fliesen oder glasiertem Spaltklinker sind verboten.

Einfriedung: Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,00m Höhe, die seitliche auf max. 1,50m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt. Im Sinne der landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel sind bis max. 0,30m Höhe zulässig.

Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Drainagesteinen etc.) herzustellen.

**B) Hinweise**

Bestehende Grundstücksgrenze	
Vorgeschlagene Grundstücksteilung	
Flurstücksnummern	270 
Bestehende Gebäude	

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.



Das Gelände besteht teilweise aus Feuchtwiesen. Dem Bauwerber wird empfohlen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

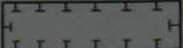
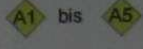
Im Bereich des Grabens kann es zu hohen Wasser ständen und Überschwemmungen kommen.

Art. 6 Abs. 9 der BayBO 2008 ist zu beachten.




**Zeichenerklärung Grünordnung**

**C) Festsetzungen für die Grünordnung**

1. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB	
1.1. Private Grünflächen Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB mit Pflanz- /Sicherungs- und Entwicklungspflichten	
1.1.1 Zweckbestimmung "Ortsrandbegrünung"	
1.1.2 Zweckbestimmung "Grabenlauf"	

2. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
  - 2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen) 
  - 2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Brunnenweg" im OT Höllrich festgesetzt sind: 
- A1, A2: Grabenlauf / Schnittfläche  
Ziele:  
- Grabenverrohrung bis zum Schacht öffnen  
- Grabenrenaturierung  
- Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren durch natürliche Sukzession  
Maßnahmen:  
- Verrohrung öffnen  
- punktuelle Grabenaufweiterungen, Abflachen der Ufer  
- natürliche Sukzession
- A3 "Randeingrünung im Westen" (Teilfl. Flur-Nr. 212, Gmkg. Höllrich)  
Ziel:  
Randeingrünung des Baugebietes  
Maßnahmen:  
- Pflanzung von naturnahen Hecken  
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- / Obstbäumen
- A4 "Randeingrünung im Osten" (Teilfl. Flur-Nr. 209, Gmkg. Höllrich)  
Ziel:  
Randeingrünung des Baugebietes  
Maßnahmen:  
- Pflanzung von naturnahen Hecken  
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- / Obstbäumen
- A5 "Randeingrünung im Osten" (Teilfl. Flur-NR. 207, Gmkg. Höllrich)  
Ziel:  
Randeingrünung des Baugebietes  
Maßnahmen:  
- Pflanzung von naturnahen Hecken  
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- / Obstbäumen  
- Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Gras- und Krautfluren

**3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen**

- 3.1 Randeingrünung:  
Großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung. Mindestgröße Laubbaum H, 3xv., STU 16-18 cm, Obstbaum, H, 2xv., STU 10-12 cm 
- 3.2. Private Hecken (2-3 zeilig), Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 der Begründung der Grünordnung. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, "cv., 70-90 cm) und Heistern (Hei, 3xv. 125-150 cm), auf 30-50% der zur Landschaft hin liegenden Grundstückslänge. 
- 3.3 Private Grundstücke:  
Großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung. Mindestgröße H 2xv., STU 10-12cm 

**4. Vollzugsfristen**

4.1. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Anpflanzungen  
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

**5. Pflanzpflichten**

- 5.1. Pflanzqualität  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- 5.2. Pflanzenauswahl und Wurzelraum  
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichend Wurzelraum (mind. 6 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.
- 5.3. Versiegelung - Grünflächenanteil  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 47,5% der Grundstücksflächen einnehmen.

**C) Hinweis durch Text**

1. Gehölzpflanzungen  
Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonne) Gehölze zu verwenden.
2. Dachbegrünung  
Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
3. Oberflächenwasser:  
Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten, als Bauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.
4. Auf besonderer Lebensräume Art. 13 e BayNatSchG wird im Hinblick auf Schutz von natürlichen Lebensstätten und ihre Arten verwiesen. Das Mähen von Röhrichtern und Hochstaudenfluren ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März zulässig.