



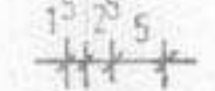




ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

-  Grenze des 2. Änderungs- und Erweiterungsbereiches
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Straßenverkehrsfläche / Wendefläche
-  Straßenbreite:
Erschließungsstr. 9.00 m = 5.00 m Fahrbahn
2.50 m Parkstreifen (Betonsteinpflaster mit Grünanteilen, bepflanzt mit kleinkronigen Laubbäumen)
1.50 m einseitiger Gehweg
-  Anliegerweg = 4.00 m
-  Hauptversorgungsleitungen: Abwasser - Wasser - Elektrizität
- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO 1990,
als Höchstgrenze: WA GRZ 0,35 GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse,
als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max. III

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Wandhöhe max. 7.00 m, bezogen auf natürliches Gelände,
gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35° - 45°

Kniestöcke bis 0.50 m sind zulässig.

Eine Überschreitung bis max. 1.25 m ist ebenfalls zulässig, wenn
weniger als die Hälfte der Gebäudelänge betroffen ist.

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in naturroter oder
rotbrauner Farbe

Dachgauben: Bei einer Dachneigung von 35° - 37°
sind nur Einzelgauben mit einer Breite bis 2.50 m
zulässig.
Bei einer Dachneigung von 38° - 45°
sind Dachgauben mit einer Gesamtbreite von
max. 1/3 der Traufhöhe zulässig.
Der Ortgangabstand muss jeweils mind. 2.00 m
betragen.

Garagen sind mit Sattel- oder Flachdach zu errichten,
Nebengebäude mit Sattel-, Flach oder Pultdach.
Bei Satteldächern ist die Dachneigung der Garagen und
Nebengebäude der Dachneigung des Hauptgebäude anzugleichen.

Verbindlicher Garagenstandort

Einfahrtbereich

An den Straßen ist vor den Garagen ein Stauraum von
Grundstücksgrenze bis Garagentormitte von mind. 5.00 m
einzuhalten.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende
Regelung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung für
anwendbar festgesetzt.

Die offene Bauweise wird festgesetzt

Nur Einzelhäuser zulässig






Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 m²

Einfriedung: Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1.00 m
Höhe, die seitliche und rückwärtige Einfriedung auf max. 1.50 m,
gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt.
Im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise ist eine
einheitliche Gestaltung zu wahren. Die für die rückwärtigen und
seitlichen Einfriedungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu
hinterpflanzen. Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.


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

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

B) Hinweise

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden
Bebauungsplanes
-  Grenze des 1. Änderungs- und Erweiterungsbereiches
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Höhenlinien
- 3 2 5 Flurstücksnummern
- Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu
tragen.
- Bei der Kellerausbildung und eventuellen Lagerung wassergefähr-
dender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser
und Schichtwasseraustritte zu treffen.
- Vor Baubeginn sind die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.
Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass von militärischen Liegenschaften
Immissionen wie z.B. Geräusche, Erschütterungen und
Luftverunreinigungen ausgehen, die sich störend auswirken
können.


Nachrichtliche Übernahme


-  Fläche für Versorgungsanlagen:
Erdgas (Ferngasleitung mit Schutzbereich)


C) Festsetzungen zur Grünordnung


Festsetzungen durch Planzeichen

Pflanzgebote:

 Großkroniger Laubbaum 1./2. Ordnung
mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten
nach Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzung
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 3 x v, STU 14 - 16 cm

 Großkroniger Laubbaum 2./3. Ordnung oder Obstbaum
ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten
gem. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzung
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 2 x v,
STU 10 - 12 cm (Laubbaum) STU 8 - 10 cm (Obstbaum)

 Private Hecken (3-zeilig): entlang der zur freien Landschaft
angrenzenden Grundstücke sind ca. 70 % der äußeren
Grundstückslänge (Süden u. Westen) mit heimischen Sträuchern
(vStr. 60 - 100 cm) zu bepflanzen, Bindung nach Stückzahl und Arten
nach Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen durch Text:

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Ausgleichsflächen) gem. § 9 (1) (20) BauGB

Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden
festgesetzt:

- 1.1.1 Externe Ausgleichsfläche (A 1)
Lage, Ziele, Maßnahmen:

Die Ausgleichsfläche A 1 befindet sich außerhalb des
Geltungsbereiches des Eingriff-Bebauungsplanes
„Mühlweg“- 2. Änderung und Erweiterung.
Sie wird mit den festgesetzten Maßnahmen den Grundstücken
dieses Bebauungsplanes im Ortsteil Heßdorf zugeordnet.
Die Flächen und Maßnahmen sind als Anlage 1 zur Begründung
der Grünordnungsplanung rechtsverbindlicher Bestandteil des
Bebauungsplanes.

A 1 „Mühlgraben“ Gemarkung. Höllrich
Teilflächen Fl.Nr. 228/1, 221 u. 233

Ziel:
Erhalt / Entwicklung einer Feuchtwiese,
Grabenaufweitungen, extensive Wiesennutzung

Maßnahmen:
Abschnittsweise Grabenaufweitungen / -renaturierung
Vorhandenes Grünland: Entwicklung einer mageren, feuchten Wiese
Umwandlung von Ackerland in Grünland

- 1.2 Vollzugsfrist
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn
der Erschließung des Eingriff-Bebauungsplanes zu beenden.
- 1.3 Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleichsflächenanteil beträgt für den Eingriff öffentlicher
Flächen 13 %, für die privaten Flächen 87 %.
2. Pflanzgebote
- 2.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den „Gütebestimmungen
für Baumschulpflanzen“. Die festgesetzten Größen- und Mengen-
angaben sind Mindestgrößen.
- 2.2 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind.
8 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus
standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der
Auswahlliste der Anlage 2 der Begründung zur
Grünordnungsplanung.
- 2.3 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.
- 2.4 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach
Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der öffentlichen
Erschließungsanlagen zu vollziehen

D) Hinweise zur Grünordnung

Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen
heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver
Dachbegrünung zu versehen.

Oberflächenwasser
Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen
zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern,
soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.

Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen an fensterlosen und ungegliederten
Fassadenteilen Fassadenbegrünung mit Klettergehölzen
lt. Anlage 2 zur Begründung der Grünordnungsplanung vorzusehen.