

1512

F

1449

4-5

A1

8,00

4-5

28,50

A2

4-6

1450

SO
LANDWIRTSCHAFT
BESCHRÄNKTES GEWERBE

4-6

1451

28,50

A3

4-6

1452

1462

1463

1455



Zeichenerklärung:

A) Festsetzungen:

Grenze des Geltungsbereiches

Baugrenze

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen Abwasser - Wasser - Elektrizität

Sondergebiet für Landwirtschaft und beschränktes Gewerbe gemäß § 11 BauNVO 1990

Zugelassen sind gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO 1990:

- landwirtschaftliche Betriebe
- beschränktes Gewerbe (Handel und Handwerk)

Unzulässig ist:

- Wohnungen die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
- die Schaffung von Dauerarbeitsstätten

Maß der baulichen Nutzung :

GRZ 0,6 GFZ 1,2

Hauptgebäude:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II max.

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

Satteldach, Dachneigung 35° - 45°

Dacheindeckung ziegelrot

Dachgauben:

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

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

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

Pultdach, Dachneigung 7° - 25°

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 1200m²

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, die nicht dem KFZ-Verkehr dienen, sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Drainagesteine) herzustellen.

Wege und Plätze (z.B. Stellplätze oder Garageneinfahrt) sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen ist vom Bauherrn ein wasserrechtliches Verfahren gemäß Art.17 BayWG zu führen.

B) Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

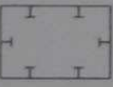
1450

Bestehende Gebäude

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB

1.1  Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

1.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Sondergebiet für Landwirtschaft und beschränktes Gewerbe" im Ortsteil Karsbach festgesetzt sind:

1.2.1 Die Ausgleichsfläche A 1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen den Eingriffen auf der Flurnummer 1449 zugeordnet.

1.2.2 Die Ausgleichsfläche A 2 wird mit den festgesetzten Maßnahmen den Eingriffen auf der Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1450 zugeordnet.

1.2.3 Die Ausgleichsfläche A 3 wird mit den festgesetzten Maßnahmen den Eingriffen auf der Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1451 und 1452 zugeordnet.

1.2.4



A1, A2, A3: Randeingrünung Bauflächen

Ziele:

- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren
- Neuanlage einer Obstbaumreihe (A2/A3)

Maßnahmen:

- Pflanzung von 4-5 bzw. 4-6-reihigen landschaftlichen Hecken
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
- Umwandlung von Acker/Koppelflächen in extensiv genutzte Gras- und Krautfluren
- Pflanzung einer (Wild-) Obst-Baumreihe (A2/A3)

Gras- und Krautsäume sind mit Saatgutmischungen lt. Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Gras- und Krautsäume sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

2.1



großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung oder Obstbaum ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, 1 Stück pro 800 m² überbaubarer Grundstücksfläche, Mindestgröße: Laub-/Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm

2.2



großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung oder Obstbaum mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laub-/Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm

2.2



landschaftliche Hecken mit Angabe der Pflanzzeilen hier (4-5 bzw. 5-6), Arten nach Auswahlliste gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: verplanzter Strauch, 70-90 cm

3. Erhaltungsgebote auf privaten Flächen

3.1



Erhalt / Sicherung vorhandener Bäume

4. Vollzugsfristen

4.1

Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken abzuschließen.

4.2

Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen.

5. Pflanzpflichten

5.1

Pflanzenqualität
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 ausreichender Wurzelraum (mind. 6 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus autochtonen (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Bebauungsplanung.

5.3

Versiegelung - Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Wege, Stellplätze, Zufahrten etc. sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Die Vegetationsflächen müssen mind. 20% der Grundstücksfläche einnehmen.

D) Hinweise durch Text

1.

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

2.

Obstbaumbestand:
Es wird empfohlen, den vorhandenen, über das Erhaltungsgebot hinausgehenden Obstbaumbestand zu erhalten.