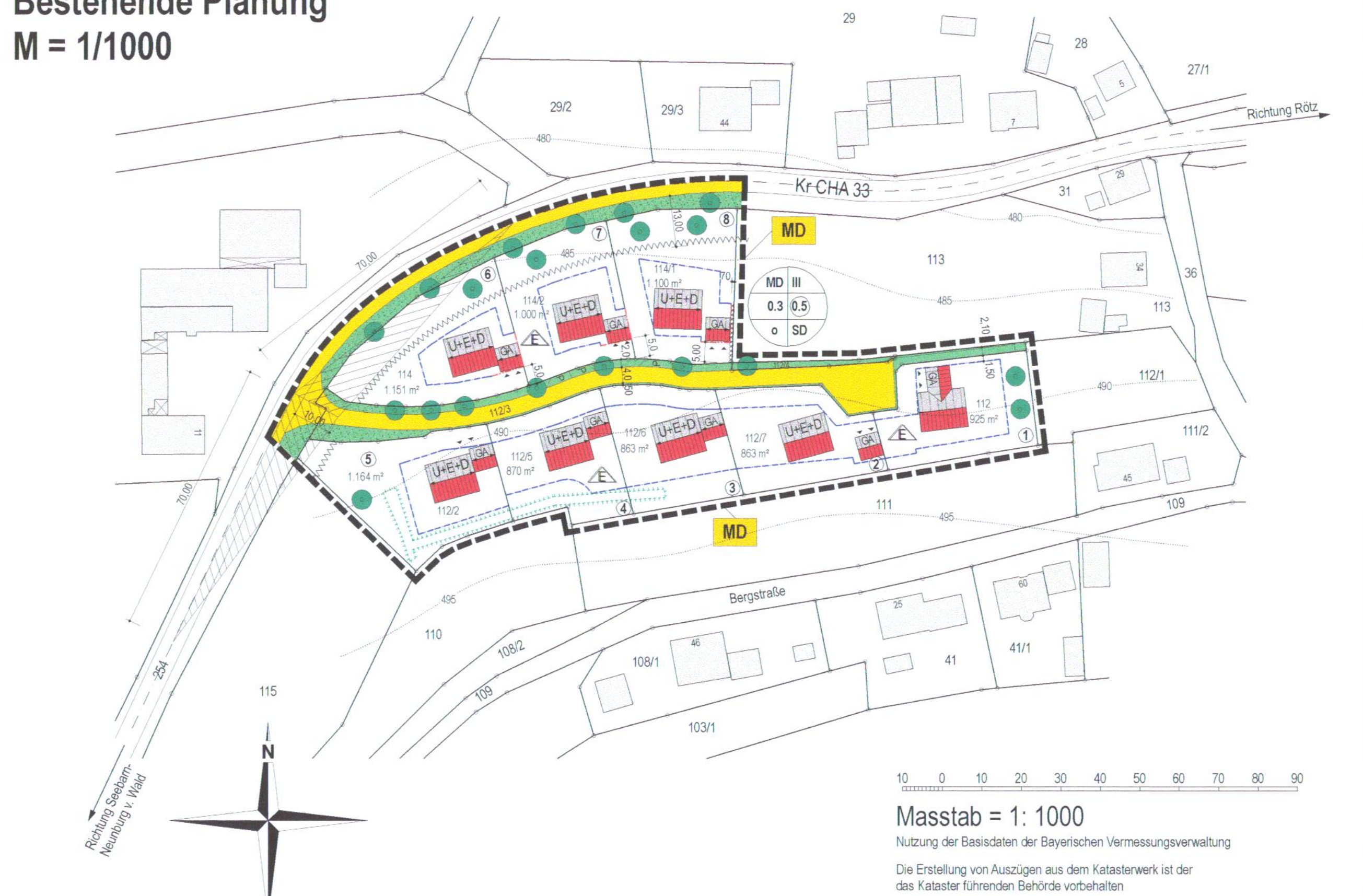
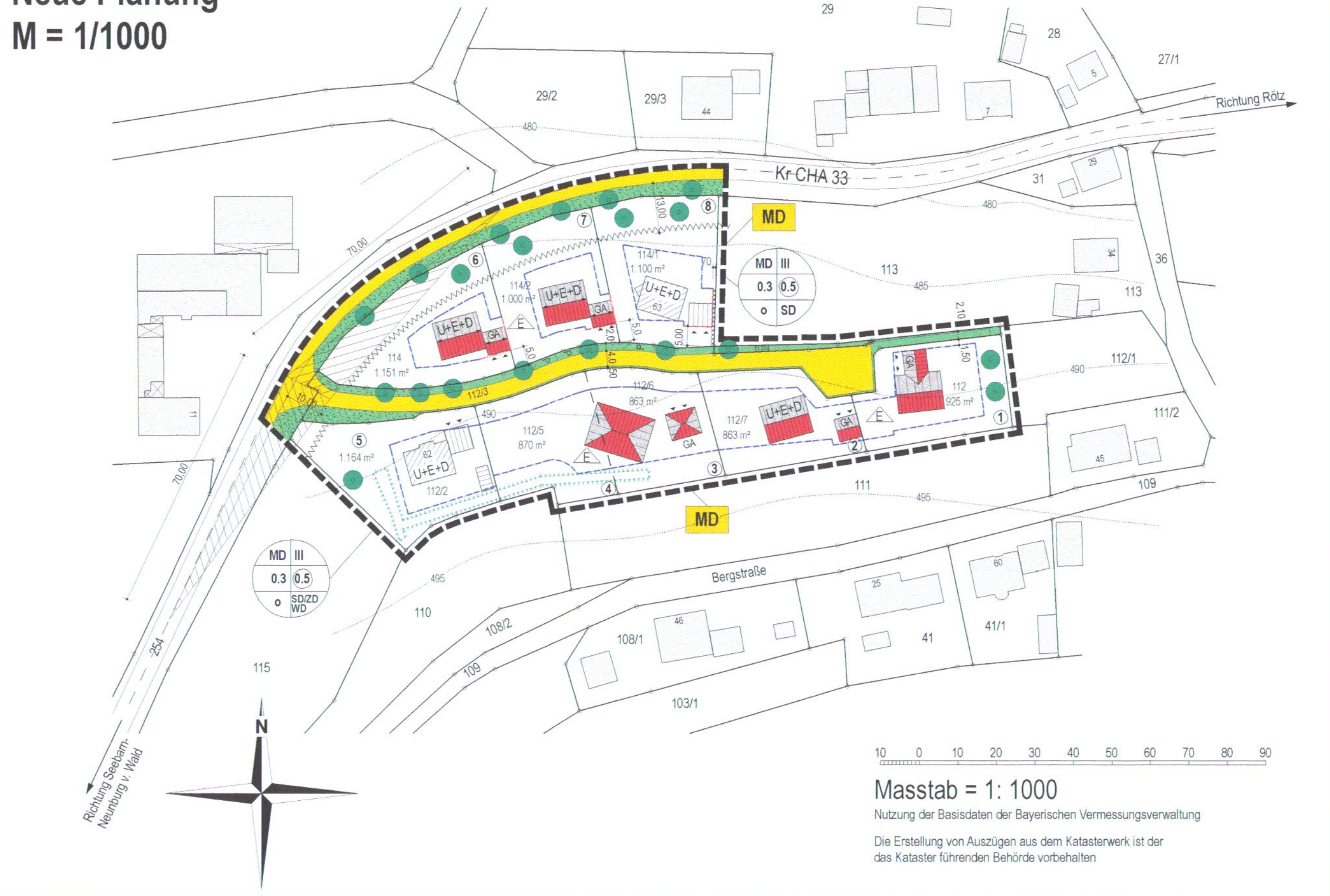


Bestehende Planung M = 1/1000



Neue Planung M = 1/1000



A) Planzeichen als Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MD Dorfgebiet MD (§ 9 BauGB 1990)
- Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
U = E + D
Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss, zulässig für Parz. 1-8
E + I
Erdgeschoss + Obergeschoss, zulässig für Parz. 1-5
0,3
Grundflächenzahl (GRZ)
0,5
Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Nur Einzelhäuser
Offene Bauweise
Vorgeschriebenes Gebäude mit festgesetzter Färbung
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Parzellen 1-5
- Verkehrsfäche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfäche
- Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
zu erhaltendes Heckenbiotop (Biotopkartierung Nr. 5.11)
- Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GA
Garagen
Garagenzufahrt
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
SD
Satteldach (U+E+D)
ZD
Zeltdach (U+E+I)
WD
Walmdach (U+E+I)
Anbaufreie Zone
Sichtdreieck
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
offent. Grünfläche (Straßenbegrünung)
offent. Grünfläche, Mehrzweckstreifen (Schotterrasen)
offent. Grünfläche, Stellplatz (Schotterrasen)
zu pflanzende Bäume
Vorfahrtspur mit einreihiger Hecke (Parz. 6)

Hinweise

- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Grundstücksgrenze
- Höhenlinien
- Parzellennummer
- best. Plummer
- Grundstücksfäche
- bestehende Gebäude
- bestehende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

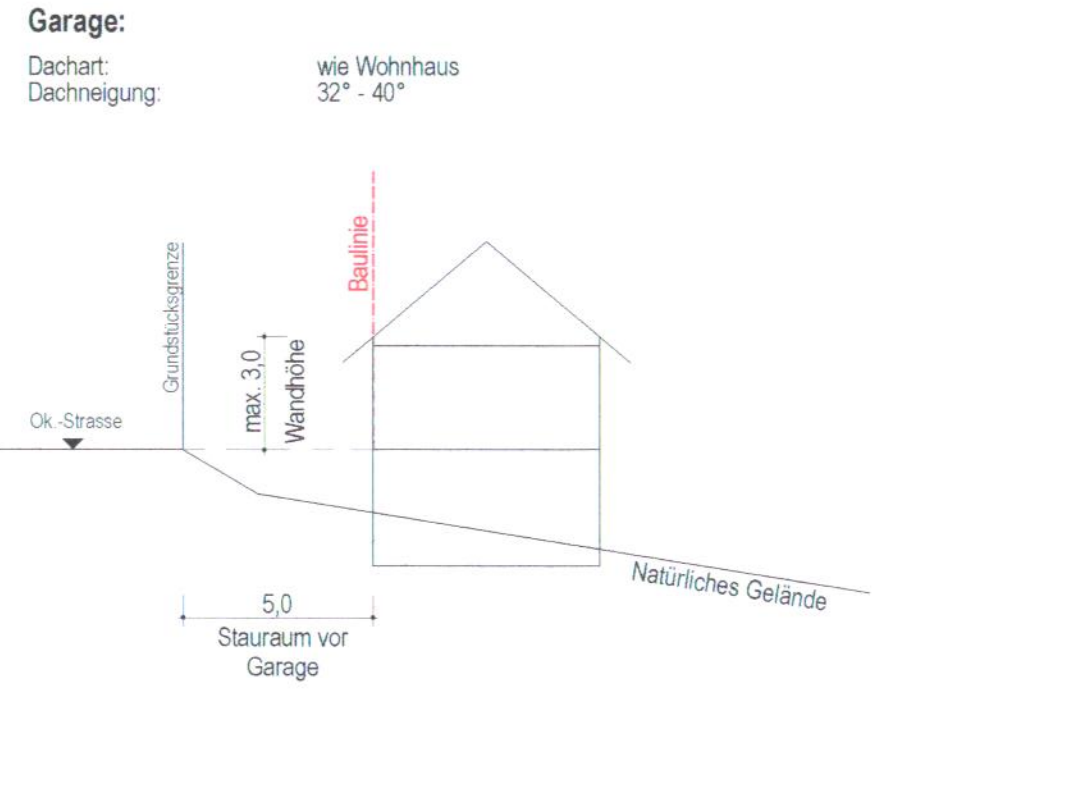
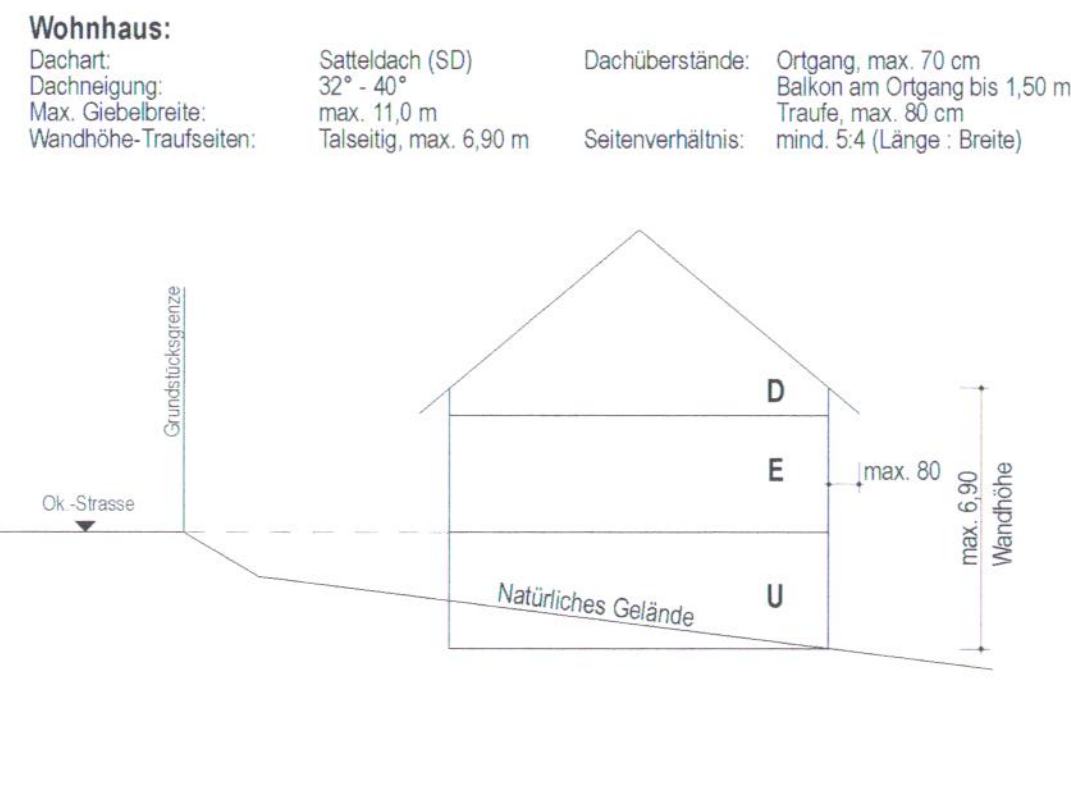
Nutzungsschablone

- Baugelbiet MD III
- GRZ 0,3 0,5
- GFZ 0,5
- Bauweise
- zu Dachformen

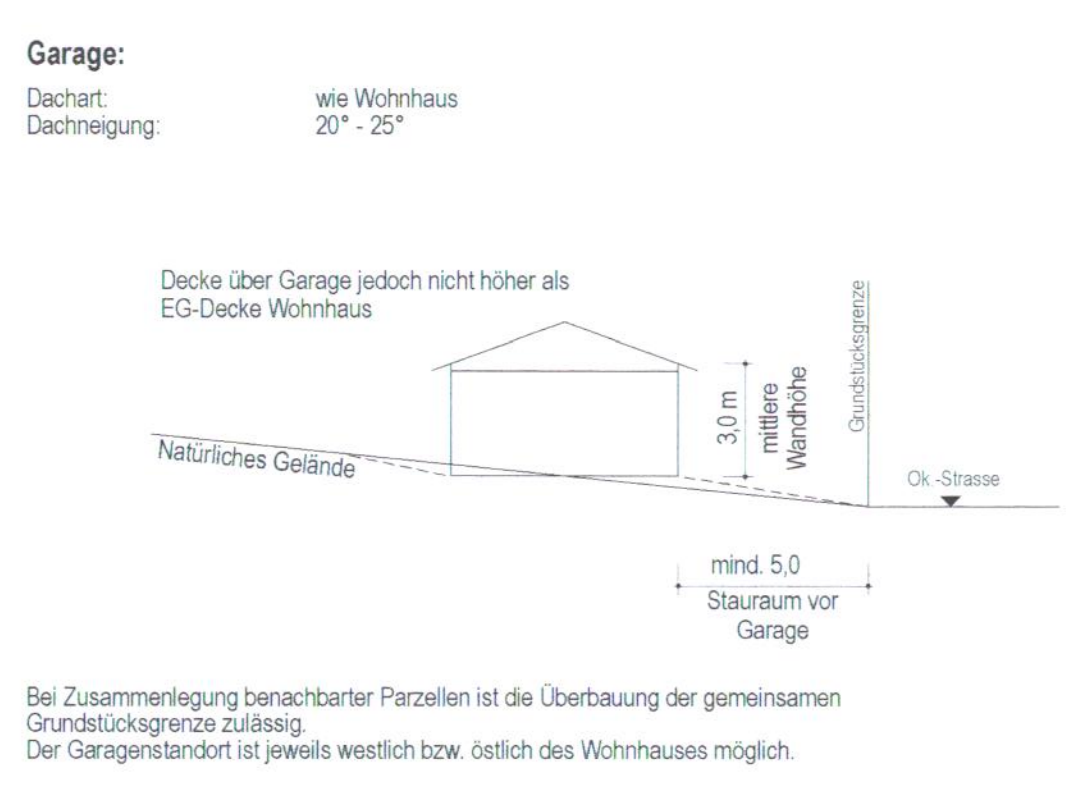
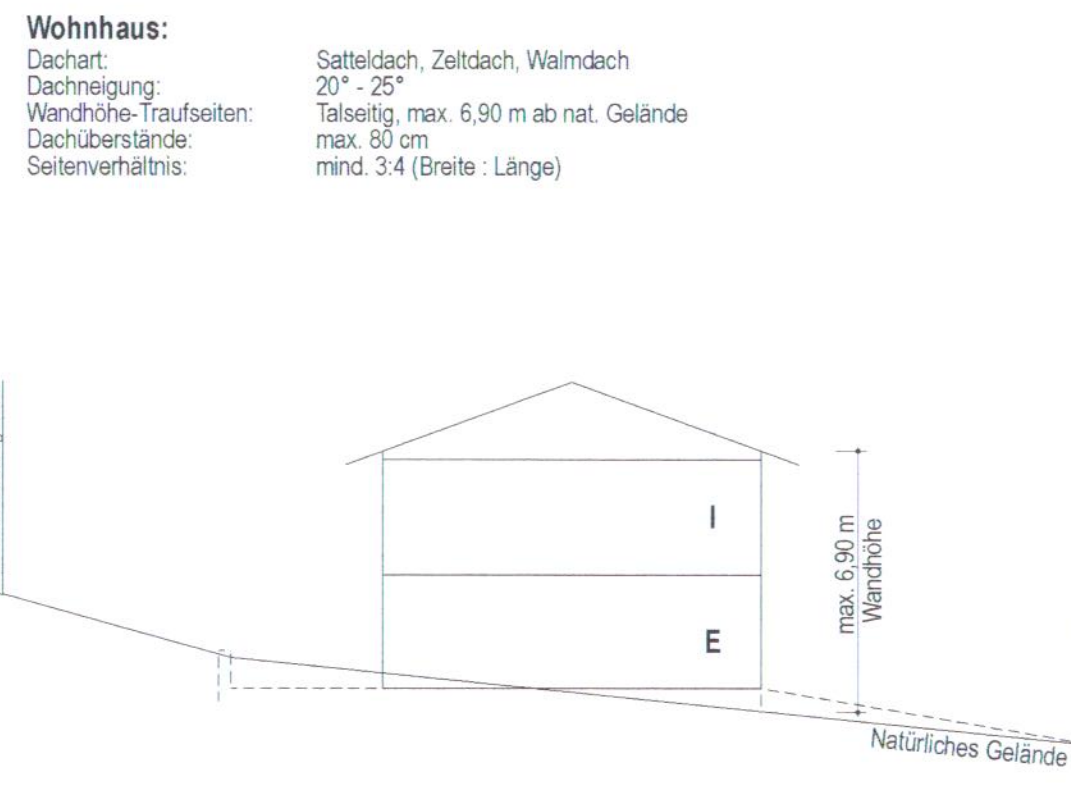
Strassenquerschnitt M = 1 : 100

- Schotter
- Fahrbahn
- offent. Mehrzweckstreifen
- 2,00

Regelquerschnitte M = 1 : 200 Gebäudetyp U+E+D, Parzellen 1-8



Regelquerschnitte M = 1 : 200 Gebäudetyp E+I, Parzellen 1-5



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (siehe hierzu auch C / Hinweise, Ziff. 1)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Dorfgebiet MD (§ 9 BauNVO 1990) ausgewiesen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Fläche und der höchstzulässigen Geschossanzahl in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgelegt.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Färbungen der Haupt- und Nebengebäude sind zwingend. Die wesentlichen Gebäudeteile sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Färbungen zu stellen. Für die Parzellen 1-5 ist die Zusammenlegung benachbarter Parzellen und somit die Überbauung der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze zulässig.

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / NEBENANLAGEN / NEBENGEBAUDE

Als Einfriedung privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen senkrechte Holzlatenzäune oder traditionelle Heckenanlagen zulässig.
Im Bereich der Wendeplatte ist die Einfriedung mind. 1,00 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte an in das Grundstück zurückzusetzen (Freihaltestreifen).

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckenpflanzungen, Holzsäulen und abgetrennten Maschenzaunstrukturen auch freistehende Maschenzaunstrukturen in vertikaler Ausführung, ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Schnitthecken sind nicht zulässig.
Ebenfalls sind Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten nicht zulässig.

Mülltonnenboxen sind im Zugangsbereich in die Einfriedungsanlage zu integrieren. Ansonsten sind Mülltonnen-Standplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten.
Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Zulässige Materialien sind Holz, Blech, Glas, Dachziegel. Der Einbau von Feuerstellen ist unzulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pergolen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m und bis zu einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

Abwärtigen

Bei einer Geländedifferenz von mehr als 1,50 m auf Hausfläche ist nur U+E+D-Bauweise zulässig und das Untergeschoss als sicheres Untergeschoss auszuführen.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Eingangsflächen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldeckel, usw.).
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind auf dem Grundstück bis 1,00 m Höhe über dem natürlichen Gelände und um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze rückversetzt errichtet zulässig.
Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer wird festgesetzt.
Ausgenommen davon ist der Bereich der Garagenzufahrten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf dem Grundstück zulässig.
Für die in Hangbereich liegenden Grundstücke sind Stützmauern umzunageln. Es sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

Das gilt nicht für Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten (Stützmauer).
Hier sind Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze bis max. 1,50 m Höhe im Mittel zulässig.
Ausgenommen davon ist die Stützmauer im Bereich der Garagenzufahrten der Parzelle 6 (Fl. Nr. 114/1).
Diese wird 0,70 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Die Stützmauerbänke werden auf max. 0,10 m über Straßenbänke (Zufahrtbereich) festgesetzt.

Die Gebäudebänke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 in der jeweils gültigen Fassung.

Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:
Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).
Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.
Abweichend von der Parzelle 8 ist die Wandoberkante im Bezug zur ab. Straßenbänke bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten (Regelquerschnitt Garage).

Die Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:
Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).
Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.
Abweichend von der Parzelle 8 ist die Wandoberkante im Bezug zur ab. Straßenbänke bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten (Regelquerschnitt Garage).

Die Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:
Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).
Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.
Abweichend von der Parzelle 8 ist die Wandoberkante im Bezug zur ab. Straßenbänke bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten (Regelquerschnitt Garage).

Die Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:
Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).
Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.
Abweichend von der Parzelle 8 ist die Wandoberkante im Bezug zur ab. Straßenbänke bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten (Regelquerschnitt Garage).

Die Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:
Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).
Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.
Abweichend von der Parzelle 8 ist die Wandoberkante im Bezug zur ab. Straßenbänke bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten (Regelquerschnitt Garage).

Die Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:
Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).
Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.
Abweichend von der Parzelle 8 ist die Wandoberkante im Bezug zur ab. Straßenbänke bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten (Regelquerschnitt Garage).

Die Parzellen 1-5:
Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandoberkante bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten.
Als Wandoberkante gilt die Höhe der Gebäudemasse bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage.
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

8.3 Außenwände

- 8.3.1 Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen oder mit senkrechter Holzverschalung zulässig.
Metallisch glänzende Oberflächen und Ornamentputze sind unzulässig.
Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,40 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.
8.3.2 Putz mit freier Farbbelegung, Graue Außenfarben sind unzulässig.
8.3.3 Zulässige Giebelbreiten, sowie max. Kniestock- und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelquerschnitten in der Planzeichnung auszuführen.
8.3.4 Wandhöhen an der Traufseite gemessen von natürlicher Geländeoberkante bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

8.4 An und Vorbauten

Baugruben dürfen durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden.

8.5 Garagen

- 8.5.1 Der Garagenstandort ist teilweise östlich bzw. westlich des Wohnhauses zu wählen. Für die Parzelle 1 ist der Garagenstandort auch im Norden zulässig.
Für die Parzellen 6-8 sind die Standorte durch die Baulinie definiert.
Garagen dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden.
8.5.2 Anliegender Garagen müssen jeweils durch einen mindestens 0,25 m breiten Wandpfeiler getrennt sein.
8.5.3 Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Die Zufahrtbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,50 m betragen.
8.5.4 Bei den Zufahrten anliegender Garagen wird ein trennender Grünstreifen in einer Mindestbreite von 0,75 m festgesetzt.

9. EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedung privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen senkrechte Holzlatenzäune oder traditionelle Heckenanlagen zulässig.
Im Bereich der Wendeplatte ist die Einfriedung mind. 1,00 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte an in das Grundstück zurückzusetzen (Freihaltestreifen).

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckenpflanzungen, Holzsäulen und abgetrennten Maschenzaunstrukturen auch freistehende Maschenzaunstrukturen in vertikaler Ausführung, ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Schnitthecken sind nicht zulässig.
Ebenfalls sind Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten nicht zulässig.

Mülltonnenboxen sind im Zugangsbereich in die Einfriedungsanlage zu integrieren. Ansonsten sind Mülltonnen-Standplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten.
Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Zulässige Materialien sind Holz, Blech, Glas, Dachziegel. Der Einbau von Feuerstellen ist unzulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pergolen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m und bis zu einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung nur an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig. Die Ansichtsfäche der Werbeanlagen darf 0,25 m² nicht überschreiten.

Bei Leuchtbildern sind grelle Farben, Farbzeichnungen, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf Dächern der Gebäude.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Als Stell- und Parkfläche sowie als Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten und Lagerflächen sind mit höchstzulässigen Belägen wie Schotterrasen, wassergebundener Dreck, Rasengrünterrain, Rasenplaster oder mit offener Fuge zu befestigen.

12. STELLPLÄTZE

Je Wohninheit 1 Stellplatz nachzuweisen, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Parzelle.

13. ALLGEMEINE FESTSETZUNG ZUR GRÜNRUNDUNG

13.1 Heckenbiotope

Das im Plangebiet vorhandene Heckenbiotop ist in der Biotopkartierung wie folgt beschreiben:
Nr. 5.11 „Nördlich... verläuft eine Hecke mit Weidenröschen, Hainbuchen sowie Eiche, Linde, Hasel, Kirsche an einer Nordostschneise.“
Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer wird festgesetzt.
Ausgenommen davon ist der Bereich der Garagenzufahrten der Parzelle 6 (Fl. Nr. 114/1).
Diese wird 0,70 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

13.2 Bepflanzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 200,00 m² mindestens ein mittel- bis großkröniger Baum standortgemäß, einheimischer Art zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bepflanzungsanforderungen nachzupflanzen.
Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden.

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

Artenauswahl

- Bäume:
 - Bergahorn
 - Handbuche
 - Stieleiche
 - Vogelbeere
 - Bergahorn
 - Schmalbl.
 - Linde
 - Spitzahorn
 - Schwarzalpe
 - Alnus glutinosa
 - Corylus avellana
 - Lonicera xylosteum
 - Cornus sanguinea
 - Crataegus monogyna laevigata
 - Prunus spinosa
 - Viburnum opulus
 - Eucalyptus europaeus
 - Rosa canina rugosa
 - multiflora, nuda, rubiginosa, moyrei
- Sandbirke
- Hainbuche
- Stieleiche
- Esche
- Zitterpappel
- Vogelkirsche
- Holzkirsche
- Eberesche
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Fraxinus excelsior
- Populus tremula
- Pinus avium
- Pinus communis
- Pinus mugo

zu C) Hinweise

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Begründung:

Der Bebauungsplan "Bugäcker" ist mit Bekanntmachung der Stadt RötZ vom 30.03.1998 rechtskräftig geworden.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bugäcker" ist mit Bekanntmachung vom 27.12.2007 rechtskräftig geworden.

Die 2. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begründet:
Auf Grund der zielgemässen Entwicklung in architektonischer, funktionaler und energetischer Hinsicht sind zusätzliche Möglichkeiten, betreffend Dachformen, Baustile und Seitenverhältnisse, für eine Bebauung der Grundstücke immer mehr notwendig.

Aus diesen Gründen wurde den Wünschen der Bauwerber betreffend Abmessungen, Dachneigung, Dachform sowie die Zusammenlegung von max. 2 benachbarten Parzellen und deren Bebauung Rechnung getragen. Ebenso kommt eine Auflockerung der Bebauungsdichte und Stellung der baulichen Anlagen dem dörflichen Charakter sehr entgegen.

Ein Ausgleich infolge Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da planerische Entscheidungen und Eingriffe nicht erforderlich. (§ 1a.3.4 BauGB)

Es wird das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB beantragt und durchgeführt.

C) HINWEISE

- Die fertigen Festsetzungen unter Buchst. B beinhalten auch die nicht geänderten Festsetzungen der ursprünglichen Fassungen des Bebauungsplanes, rechtskräftig geworden am 30.03.1998, sowie der 1. Änderung hierzu, rechtskräftig geworden am 27.12.2007.
- Geologische bodenmechanische Baugrundeuntersuchungen werden angeregt.
- Zum Schutz des Oberirdischen, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgebaut wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Veralgung zu schützen.
- Bei Funden historischer Art (z. B. Bodendenkmal) ist umgehend das Amt für Denkmalschutz und Stadtplanung, St.-Kassians-Platz 3, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Bauauftraggeber der Denkmalschutzbehörde ist jeweils der Zutritt zu Bauteilen zu gestatten.
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bereich der befestigten Wegflächen zu verlegen.
- Schleifketten und sonstige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzupflegen.
- Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.
- Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung insektenvertaglicher Lampen und Leuchten empfohlen.
- Auf die festgesetzte Erhaltung des Heckenbiotops Nr. 5.11 auf privaten Grünflächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Kenndaten der Planung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1.	Nettowohnbauland	ca. 7.930 ha	= 87,0 %
2.	Offentl. Verkehrsfläche	ca. 1.120 ha	= 12,0 %
3.	Private Grünfläche	ca. 0.050 ha	= 0,5 %
4.	Bruttohauland	ca. 9.100 ha	= 100,0 %

Erschliessungskosten

Erschließung bereits vollends abgeschlossen.

D) ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEN BISHER RECHTSKRÄFTIG GEWORDENEN FASSUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Zeichnerische Festsetzungen:**
Parzellen 1-8: Gebäudetyp U+E+D, Seitenverhältnis mind. 5:4 (Länge : Breite)
Parzellen 1-5: Neuer Gebäudetyp E+I und zugehörige Garagen, siehe Regelquerschnitt mit Höhenänderung.
- Textliche Festsetzungen:**
zu 4. Stellung der baulichen Anlagen
Für die Parzellen 1-5 ist die Zusammenlegung benachbarter Parzellen und somit die Überbauung der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze zulässig.
zu 5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebengebäude
Die Erhebung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO ist auch ausserhalb der Baugruben erlaubt, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen. Das gilt nicht für Garagen.
Zulässige Dachformen entsprechend Dachform Hauptgebäude. Abweichend hiervon sind Flachdächer auf Fertig-Garagen zulässig.
zu 6. Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebengebäude
Bei einer Geländedifferenz von mehr als 1,50 m auf Hausfläche ist nur U+E+D-Bauweise zulässig und das Untergeschoss als sicheres Untergeschoss auszuführen.
zu 7. Abstandflächen
Parzellen 1-5:
Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.
zu 8. Gestaltung der baulichen Anlagen
8.1.3 Als Dachdeckungsmaterial dürfen auch engoberte Dachziegel verwendet werden.
8.1.3 Holzverschalung zulässig.
8.1.3 Putz mit freier Farbbelegung, Graue Außenfarben sind unzulässig.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einrichtungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mängelanforderungen zu setzen.

E) VERFAHRENSVERMERKE

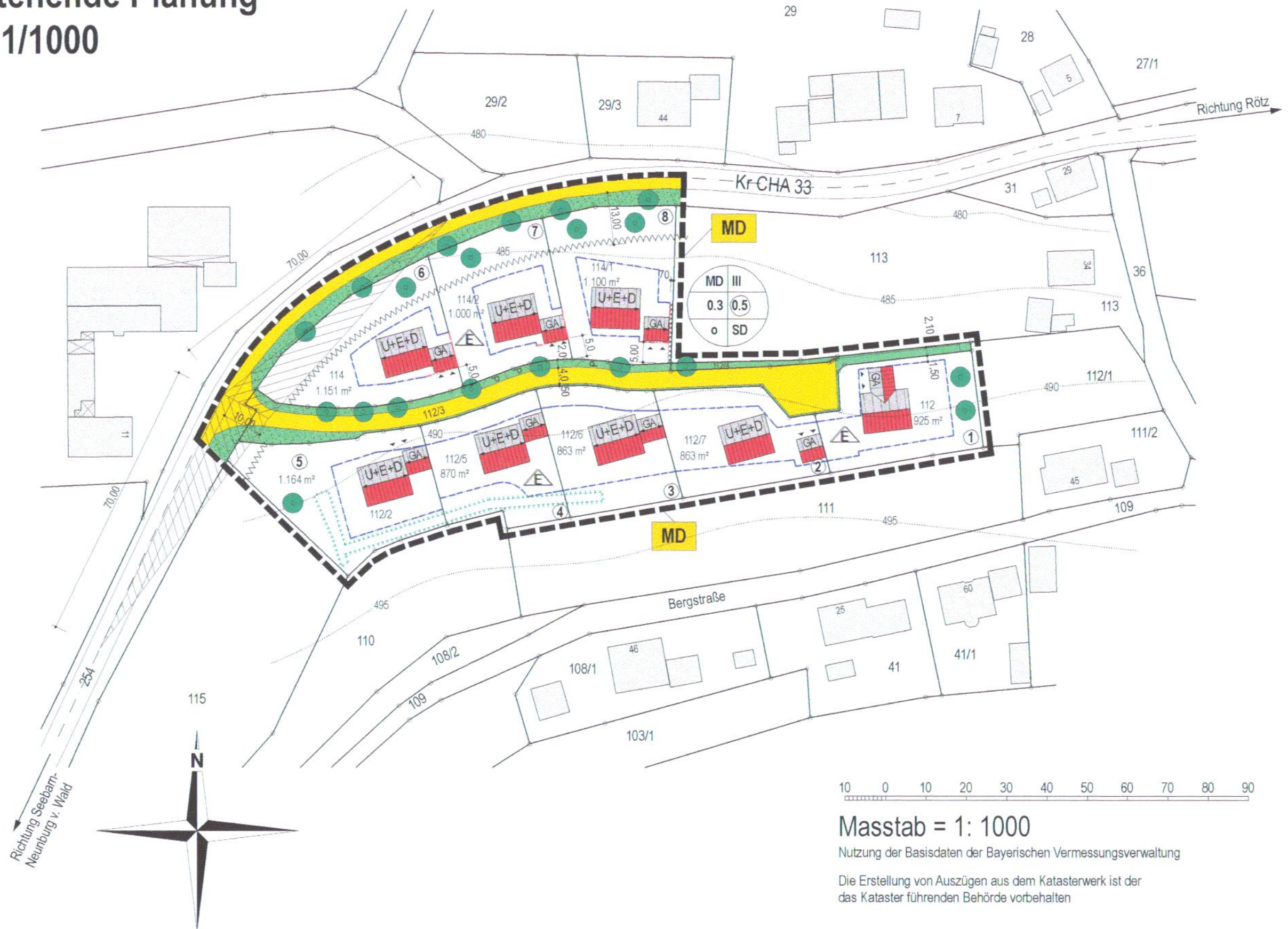
1. Beschluss zur Änderung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.11.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" beschlossen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Bestehende Planung

M = 1/1000



10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

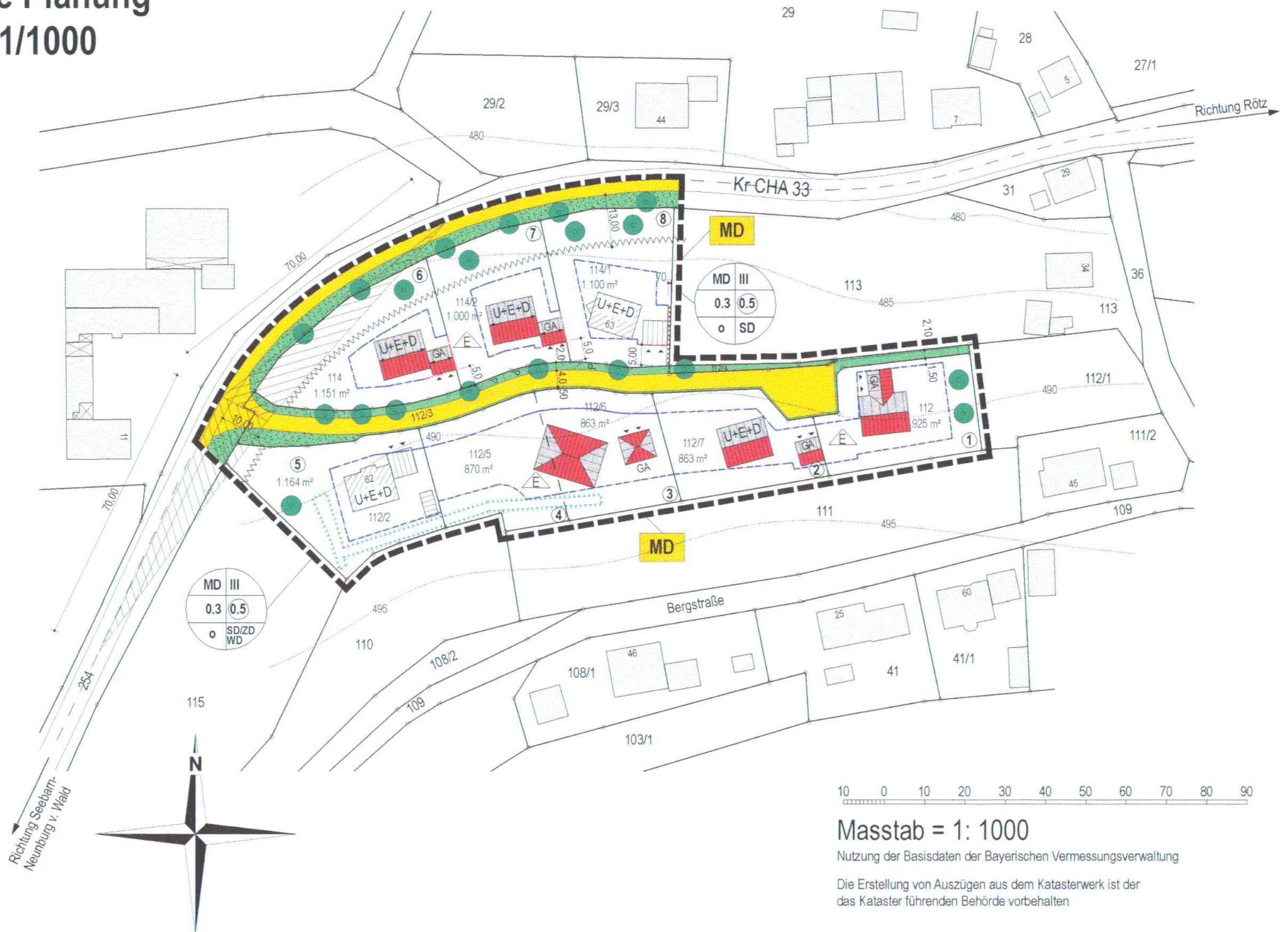
Masstab = 1: 1000

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterwerk ist der
das Kataster führenden Behörde vorbehalten

Neue Planung

M = 1/1000



A) Planzeichen als Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet MD
(§ 5 BauNVO 1990)

2. Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

U + E + D Untergeschoss + Erdgeschoss
+ Dachgeschoss, zulässig für Parz. 1-8

E + I Erdgeschoss + Obergeschoss,
zulässig für Parz. 1-5

0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

⑤ Geschossflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Nur Einzelhäuser



Offene Bauweise



Vorgeschlagenes Gebäude mit
festgesetzter Firstrichtung



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Parzellen 6-8

4. Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

6. Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



zu erhaltendes Heckenbiotop
(Biotopkartierung Nr. 5.11.)

7. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

GA

Garagen



Garagenzufahrt

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
sowie Änderungsbereich des Bebauungsplanes

SD

Satteldach (U+E+D)

ZD

Zeltdach (U+E+I)

WD

Walmdach (U+E+I)



Anbaufreie Zone



Sichtdreieck

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentl. Grünfläche
(Strassenbegleitgrün)



öffentl. Grünfläche, Mehrzweckstreifen
(Schotterrassen)



öffentl. Grünfläche, Stellplatz
(Schotterrassen)



zu pflanzende Bäume

XXXXXXX

Vorpflanzung mit einreihiger Hecke (Parz. 8)

Hinweise

(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)



Grundstücksgrenze



Höhenlinien



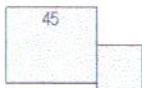
Parzellennummer

112/7

best. Flurnummer

863 qm

Grundstücksfläche



bestehende Gebäude

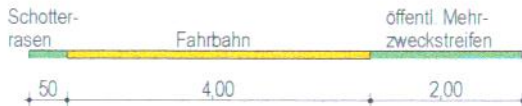


bestehende Gebäude im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone



Strassenquerschnitt M = 1 : 100

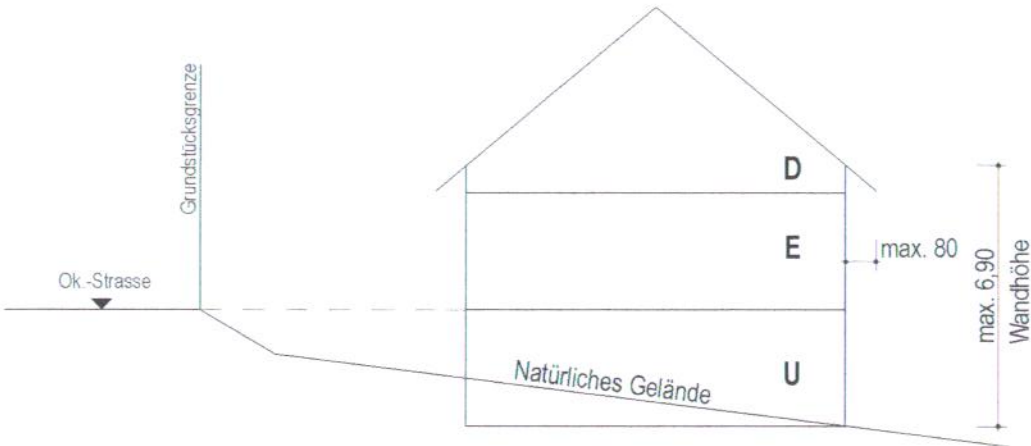


Regelquerschnitte M = 1 : 200

Gebäudetyp U+E+D, Parzellen 1-8

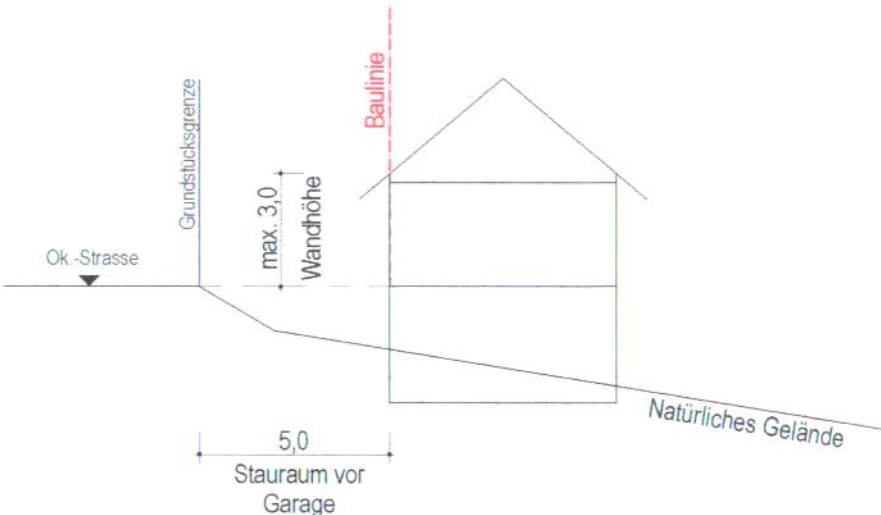
Wohnhaus:

Dachart:	Satteldach (SD)	Dachüberstände:	Ortgang, max. 70 cm
Dachneigung:	32° - 40°		Balkon am Ortgang bis 1,50 m
Max. Giebelbreite:	max. 11,0 m		Traufe, max. 80 cm
Wandhöhe- Traufseiten:	Talseitig, max. 6,90 m	Seitenverhältnis:	mind. 5:4 (Länge : Breite)



Garage:

Dachart:	wie Wohnhaus
Dachneigung:	32° - 40°

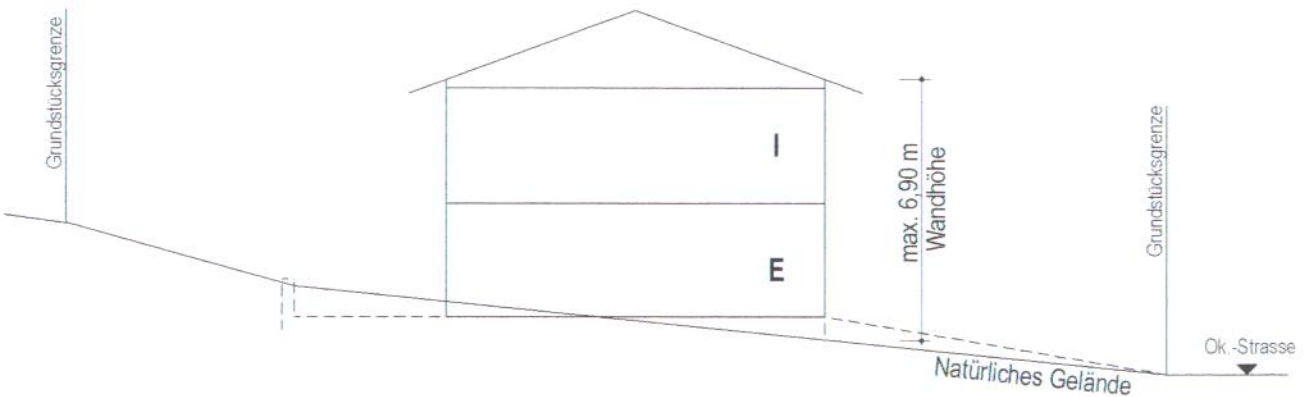


Regelquerschnitte M = 1 : 200

Gebäudetyp E+I, Parzellen 1-5

Wohnhaus:

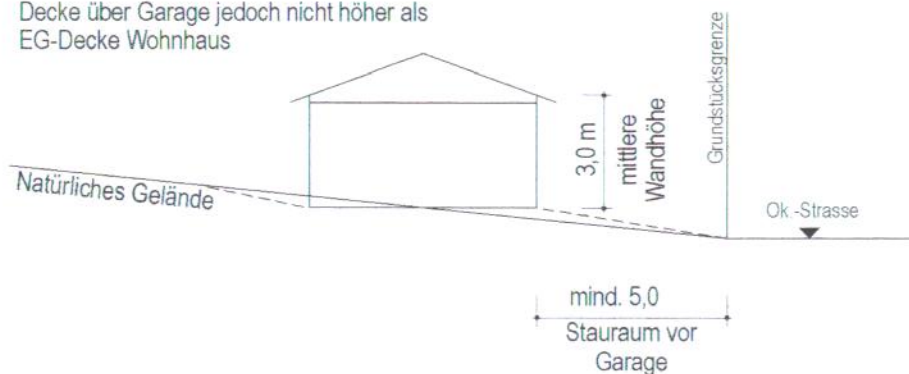
Dachart:	Satteldach, Zeltdach, Walmdach
Dachneigung:	20° - 25°
Wandhöhe-Traufseiten:	Talseitig, max. 6,90 m ab nat. Gelände
Dachüberstände:	max. 80 cm
Seitenverhältnis:	mind. 3:4 (Breite : Länge)



Garage:

Dachart:	wie Wohnhaus
Dachneigung:	20° - 25°

Decke über Garage jedoch nicht höher als
EG-Decke Wohnhaus



Bei Zusammenlegung benachbarter Parzellen ist die Überbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.
Der Garagenstandort ist jeweils westlich bzw. östlich des Wohnhauses möglich.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(siehe hierzu auch C / Hinweise, Ziff. 1)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO 1990) ausgewiesen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Fläche und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgelegt.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind zwingend. Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen. Für die Parzellen 1-5 ist die Zusammenlegung benachbarter Parzellen und somit die Überbauung der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze zulässig.

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / NEBENANLAGEN / NEBENGEBÄUDE

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahmen von Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990.

Nebengebäude:

Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO ist auch ausserhalb der Baugrenzen erlaubt, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen. Dies gilt nicht für Garagen.

Zulässige Dachformen entsprechend Dachform Hauptgebäude. Abweichend hiervon sind Flachdächer auf Fertig-Garagen zulässig.

Zulässige Materialien sind Holz, Blech, Glas, Dachziegel. Der Einbau von Feuerstellen ist unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pergolen bis zu einer max. Höhe von 2,50m und bis zu einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenem Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

Allgemein:

Bei einer Geländedifferenz von mehr als 1,50m auf Haustiefe ist nur U+E+D-Bebauung zulässig und das Untergeschoss als sichtbares Untergeschoss auszuführen.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Eingabeplänen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldeckel, usw.).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind auf dem Grundstück bis 1,00 m Höhe über dem natürliche Gelände und um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze rückversetzt errichtet zulässig.

Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer wird festgesetzt.

Ausgenommen davon ist der Bereich der Garagenzufahrtstiefe.

abweichend hiervon Parzellen 6-8:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken.

Für die im Hangbereich liegenden Grundstücke sind Böschungen unumgänglich. Es sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

Dies gilt nicht für Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrtstiefe (Stauration).

Hier sind Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze bis max. 1,50 m Höhe im Mittel zulässig.

Ausgenommen davon ist die Stützmauer im Bereich der Garagenzufahrtstiefe der Parzelle 8 (Fl.Nr. 114/1).

Diese wird 0,70 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Die Stützmaueroberkante wird auf max. 0,10 m über Strassenoberkante (Zufahrtsbereich) festgesetzt.

7. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 in der jeweils gültigen Fassung.

Parzellen 1-5:

Im Bereich der Parzellen 1-5 darf die mittlere Wandhöhe bei Garagen 3,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Mass vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, siehe Regelquerschnitt Garage. Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

Parzellen 6-8:

Im Bereich der Parzellen 6-8 sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie). Ausgenommen davon ist die Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl. Nr. 113) festgesetzt.

Abweichend von zu Art. 6 BayBO ist die Wandhöhe im Bezug zur und ab Strassenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen und darf hier 3,00 m nicht überschreiten. (Regelquerschnitt Garage)

8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1 Dächer

- 8.1.1 Dächer sind entsprechend den in der Planzeichnung und in den Regelquerschnitten eingetragenen Dachformen auszuführen.
- 8.1.2. Firste sind mittig zum Hauptbaukörper anzulegen.
- 8.1.3. Als Dacheindeckungsmaterial sind ziegelrote bis kupferbraune Pfannen-, Falzziegel- oder Biberschwanz-Deckungen zu verwenden.
Zusätzlich sind Gründächer mit extensiver Bepflanzung zulässig.

8.2 Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

- 8.2.1 Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.
- 8.2.2 Im Baugebiet sind zugelassen:
 - stehende Dachgauben und Zwerchhäuser
 - pro Hauswand ein Zwerchhaus
- 8.2.3 Dachgauben und Zwerchhäuser müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 3,00 m haben und untereinander einen Abstand von 1,20 m.
- 8.2.4 Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,50 m, die der Zwerchhäuser auf 4,00 m Außenmaß beschränkt. Die Firste der Gauben müssen grundsätzlich unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Als Material für die Seitenwände der Gauben sind Holz, Blech, Glas und Putz zugelassen.
- 8.2.5 Anstelle von Dachgauben sind liegende Dachfenster zulässig.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
- 8.2.6 Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schlüssig aus der gesamten Dachfläche herleiten.
- 8.2.7 Ferner sind Sonnenkollektoren zulässig. Diese sind in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Ort- und Landschaftsbild zu halten.

8.3 Außenwände

- 8.3.1 Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen oder mit senkrechter Holzverschalung zulässig.
Metallisch glänzende Oberflächen und Ornamentputze sind unzulässig.
- 8.3.2 Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,40 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.
- 8.3.3 Putz mit freier Farbgestaltung. Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- 8.3.4 Zulässige Giebelbreiten, sowie max. Kniestock- und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelquerschnitten in der Planzeichnung auszuführen.
- Wandhöhen: - Wandhöhe an der Traufseite gemessen von natürlicher Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

8.4 An und Vorbauten

Baugrenzen dürfen durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden.

8.5 Garagen

- 8.5.1 Der Garagenstandort ist wahlweise östlich bzw. westlich des Wohnhauses zu wählen. Für die Parzelle 1 ist der Garagenstandort auch im Norden zulässig.
Für die Parzellen 6-8 sind die Standorte durch die Baulinie definiert.
- 8.5.2 Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden.
- 8.5.3 Aneinandergereihte Garagentore müssen jeweils durch einen mindestens 0,25m breiten Wandpfeiler getrennt sein.
- 8.5.4 Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,50 m betragen.
- 8.5.5 Bei den Zufahrten aneinandergrenzender Garagen wird ein trennender Grünstreifen in einer Mindestbreite von 0,75 m festgesetzt.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen senkrechte Holzlattenzäune oder traditionelle Hanichelzäune zulässig.

Im Bereich der Wendeplatte ist die Einfriedung mind. 1,00 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte an in das Grundstück zurückzusetzen (Freihaltestreifen).

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckeinpflanzungen, Holzzäunen und abgepflanzten Maschendrahtzäunen auch freistehende Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Schnitthecken sind nicht zulässig.

Ebenfalls sind Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten nicht zulässig.

Mülltonnenboxen sind im Zugangsbereich in die Einfriedungsanlage zu integrieren. Ansonsten sind Mülltonnen-Standplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten.

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung nur an Aussenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 m² nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf Dächern der Gebäude.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder mit offener Fuge zu befestigen.

12. STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Parzelle.

13. ALLGEMEINE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

13.1 Heckenbiotope

Das im Plangebiet vorhandene Heckenbiotop ist in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

Nr. 5.11: „Nördlich ... verläuft eine Hecke mit Weideröschchen, Himbeere sowie Eiche, Linde, Hasel, Kirsche an einer Nordböschung.“

Das Heckenbiotop Nr. 5.11 bleibt auf privater Grünfläche erhalten.

13.2 Bepflanzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind auf je 200,00 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum standortgemäßer, einheimischer Art zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden.

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

Artenauswahl

Bäume:

- Bergahorn	Acer pseudoplatanus	- Sandbirke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus	- Hainbuche	Carpinus betulus
- Stieleiche	Quercus robur	- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia	- Esche	Fraxinus excelsior
- Bergulme	Ulmus glabra	- Zitterpappel	Populus tremula
- Traubenkirsche	Prunus padus	- Vogelkirsche	Prunus avium
- Linde	Tilia cordata	- Holzbirne	Pyrus communis
- Spitzahorn	Acer platanoides	- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa		

Sträucher:

- Haselnuss	Corylus avellana	- Holunder	Sambucus nigra und racemosa
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	- Strauchweiden	Salix aurita, caprea purpurea
- Hartriegel	Cornus sanguinea	- Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
- Weißdorn	Crataegus monogyna laevigata	- Faulbaum	Rhamnus frangula
- Schlehdorn	Prunus spinosa	- Beerensträucher	Rubus caesius, fruticosus daeus
- Schneeball	Viburnum opulus		
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		
- Wildrosen	Rosa canina rugosa multiflora, nitida, rubiginosa, moyesii		

Fassadenbegrünung:

- Knöterich	polygum auberti
- Wilder Wein	partenocissus engelmannii
- Efeu	hedera helix

C) HINWEISE

1. Die textlichen Festsetzungen unter Buchst. B beinhalten auch die nicht geänderten Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes, rechtskräftig geworden am 30.03.1998, sowie der 1. Änderung hierzu, rechtskräftig geworden am 27.12.2007.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. Zum Schutz des Oberbodens, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmals- und Stadtbildpflege, St.-Kassians-Platz 3, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Baubeauftragten der Denkmalspflege ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
5. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
6. Schaltkästen und sonstige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
7. Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einleitungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mengenzähler zu setzen.
8. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung insektenverträglicher Lampen und Leuchten empfohlen.
9. Auf die festgesetzte Erhaltung des Heckenbiotop Nr. 5.11 auf privaten Grünflächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1. Nettowohnbauland	ca. 7.930 ha	=	87,0 %
2. Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 1.120 ha	=	12,0 %
3. Private Grünfläche	ca. 0.050 ha	=	0,5 %
4. Bruttobauland	ca. 9.100 ha	=	100,0 %

Erschliessungskosten

Erschließung bereits vollends abgeschlossen.

D) ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEN BISHER RECHTSKRÄFTIG GEWORDENEN FASSUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Zeichnerische Festsetzungen:

Parzellen 1-8: Gebäudetyp U+E+D, Seitenverhältnis mind. 5:4 (Länge : Breite)
Parzellen 1-5: Neuer Gebäudetyp E+I und zugehörige Garagen,
siehe Regelquerschnitt mit Höhenzuordnung.

2. Textliche Festsetzungen:

zu 4. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Parzellen 1-5 ist die Zusammenlegung benachbarter Parzellen und somit die Überbauung der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze zulässig.

zu 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Nebengebäude:

Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO ist auch ausserhalb der Baugrenzen erlaubt, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen. Dies gilt nicht für Garagen.

Zulässige Dachformen entsprechend Dachform Hauptgebäude. Abweichend hiervon sind Flachdächer auf Fertig-Garagen zulässig.

zu 6. Höhenlage der baulichen Anlagen und ...

Bei einer Geländedifferenz von mehr als 1,50 m auf Haustiefe ist nur U+E+D-Bebauung zulässig und das Untergeschoss als sichtbares Untergeschoss auszuführen.

zu 7. Abstandsflächen

Parzellen 1-5: Die Oberkante der Garagendecke darf jedoch nicht höher als die EG-Decke des Wohnhauses liegen.

zu 8. Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.3 Als Dacheindeckungsmaterial dürfen auch engobierte Dachziegel verwendet werden.

8.3.1 Holzverschalung zulässig.

8.3.3 Putz mit freier Farbgestaltung. Grelle Außenfarben sind unzulässig.

zu C) Hinweise

6. Die Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwasser-Zisternen und den nachgeschalteten sanitären Einrichtungen ist erwünscht. Für nachfolgende Einleitungen in das Kanalnetz (Abwasser) sind Mengenzähler zu setzen.

Begründung:

Der Bebauungsplan "Bugäcker" ist mit Bekanntmachung der Stadt Rötze vom 30.03.1998 rechtskräftig geworden.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bugäcker" ist mit Bekanntmachung vom 27.12.2007 rechtskräftig geworden.

Die 2. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begründet:

Auf Grund der zeitgemässen Entwicklung in architektonischer, funktioneller und energetischer Hinsicht sind zusätzliche Möglichkeiten, betreffend Dachformen, Baustile und Seitenverhältnisse, für eine Bebauung der Grundstücke immer mehr notwendig.

Aus diesen Gründen wurde den Wünschen der Bauwerber betreffend Abmessungen, Dachneigung, Dachform sowie die Zusammenlegung von max. 2 benachbarten Parzellen und deren Bebauung Rechnung getragen. Ebenso kommt eine Auflockerung der Bebauungsdichte und Stellung der baulichen Anlagen dem dörflichen Charakter sehr entgegen.

Ein Ausgleich infolge Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da planerische Entscheidungen und Eingriffe dies nicht erfordern. (§ 1a.3.4 BauGB)

Es wird das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB beantragt und durchgeführt.

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss zur Änderung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.11.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" beschlossen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2007 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08. bis 21.09.2007 öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 23.07.2007 hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.08.2007 mit Fristsetzung bis zum 21.09.2007 stattgefunden.

4. Satzung

Die Stadt RötZ hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2008 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.01.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtswirksam in Kraft getreten.



RötZ, den 30.01.2008
STADT RÖTZ


.....
Reger L.
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 01.01.2007 in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erlässt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

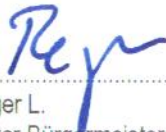
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" in der Fassung vom 18.01.2008 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen und Änderungen des Bebauungsplanes, Planzeichnungen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Rötting, den 30.01.2008
STADT RÖT


.....
Reger L.
Erster Bürgermeister