





Nutzungsschema



Lageplan M 1:1000



Reissacher Straße

Dachbergstraße

Ringstraße

105/1

64/5

82/4

64/9

64/1

64/6

57/2

57/1

64/7

57/4

57/5

59/1

59/2

59/9

59/12

59/11

59/8

59/5

59/13

59/4

64

64/11

64/12

72/2

72/3

72/26

64/3

64/2

64/10

63

64/8

64/9

64/10

64/11

64/12

64/13

64/14

82/3

64/4

73/1

Abfuhr DN 200

el

72/2

72/3

72/4

72/5

72/6

72/7

72/8

72/9

72/10

72/11

72/12

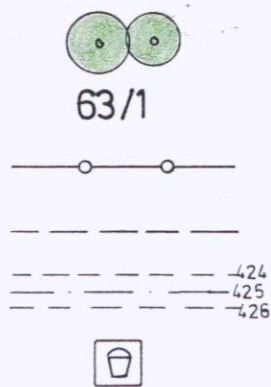
72/13

72/14

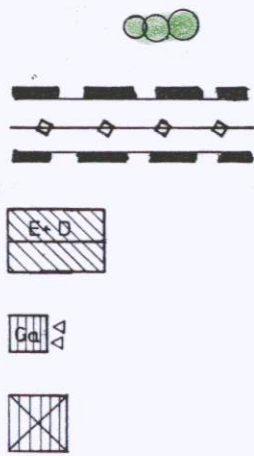
72/15

# Zeichenerklärung

## a. Hinweise

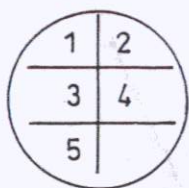


Bäume zu pflanzen, empfohlener Standort  
 Flurstücksnummer  
 bestehende Grenzen  
 geplante Grenzen  
 Höhengschichtlinien  
 Kinderspielplatz



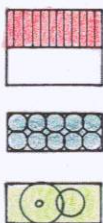
Sträucher zu pflanzen  
 empfohlener Standort  
 bestehende Wasserleitung  
 und Steuerkabel  
 bestehendes Wohngebäude mit  
 Firstrichtung und Bestandsangaben  
 bestehende Garage  
 bestehendes Gebäude wird  
 abgebrochen

## b. planliche Festsetzungen



1 = Art der Nutzung  
 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 3 = Dachform SD = Satteldach  
 4 = Dachneigung  
 5 = Bauweise o = offene Bauweise

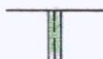
WA



Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO 1990  
 geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung  
 Baugebietseingrünung, privat  
 öffentliche Grünfläche



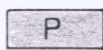
bestehendes, zu erhaltendes, privates Grün



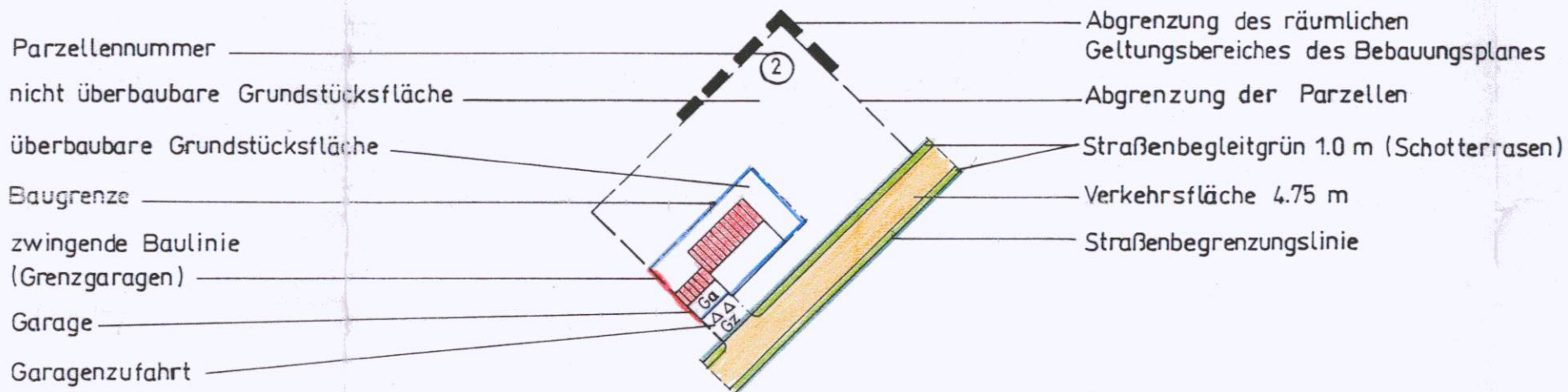
Trenngrün zwischen Garagenzufahrten



Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



## I. Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und § 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und ~~Art. 89 Abs. 1 Nr. 17~~ Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

### Satzung

§ 1

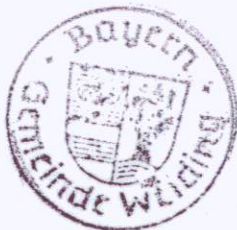
23. 02. 99

Der Bebauungsplan „Steinwiese“ in der Fassung vom ..... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

24. 02. 99  
Weiding, den .....  
.....  
Holmeier, 1. Bürgermeister



## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.

#### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + U bzw. E + D. Ausgebaute Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig. Das Gebäude ist als E + U – Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe mehr als 1,50 m ansteigt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

### 2. Hauptgebäude

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) hat mindestens 5 : 4 zu betragen.
- Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes)
- Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $28^\circ$  und  $36^\circ$  auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab  $32^\circ$  sind Einzelgauben als Satteldachgauben zugelassen.
- Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- Die max. Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren, bei E + D 4,75 m und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.
- Der Kniestock darf bei E + D 1,00 m; bei E + U 0,50 m (von OK Rohdecke bis OK Pfette) nicht übersteigen.
- Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbreiterung zu wählen.
- Die Fenster sind in stehendem Format auszubilden.
- Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

### **3. Nebengebäude, Garagen**

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm, am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude. Bei Grenzgaragen darf die Traufhöhe i.M. 2,75 m nicht übersteigen.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen. Sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht bituminös befestigt werden. Als Befestigungsart wird nur Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.

Bei unmittelbar benachbart liegenden Garagen (betr. Parzelle 2+3; 5+6; 9+10) ist zwischen den Zufahrten ein Grünstreifen von ca. 1,00 m Breite anzulegen.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.

### **4. Außenwerbung**

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechselsicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

### **5. Einfriedungen**

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Haniichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht in grüner Farbe eingezäunt werden. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind keine Streifenfundamente über Geländeoberkante zulässig.

### **6. Stützmauern und Terrassierungen**

Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig mit Ausnahme im Bereich von Garagenzufahrten; hier wird max. eine Höhe von 1,20 m zugelassen.

### **7. Stromversorgung**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

### **8. Solarheizungen**


Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

### **9. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung. Danach können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 unterschritten werden.

## 10. Grünordnung und Bepflanzung

### 10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der West-, Süd- und Nordseite

Die Parzellen 2; 3; 4; 9; 10 und 16 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

### 10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

#### Bäume

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Esche                   | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Spitzahorn              | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn               | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Sommereiche             | <i>Quercus robur</i>       |
| Vogelbeere              | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Bergulme                | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Traubenkirsche          | <i>Prunus padus</i>        |
| Linde                   | <i>Tilia cordata</i>       |
| alle Obst- und Nußbäume |                            |

#### Sträucher

|                    |  |
|--------------------|--|
| Haselnuß           | <i>Corylus avellana</i>                      |
| Heckenkirsche      | <i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i> |
| Hartriegel         | <i>Cornus sanguinea</i>                      |
| Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna</i>                    |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>                        |
| Schneeball         | <i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>     |
| Pfaffenkäppchen    | <i>Euonymus europaeus</i>                    |
| Alpenjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i>                         |

|               |  |
|---------------|--|
| Wildrosen     | Rosa canina, rugosa, multiflora<br>rubiginosa, spinosissima, nitidula<br>moyesii und hugonis |
| Holunder      | Sambucus nigra und racemosa  |
| Strauchweiden | Salix aurita, purpurea nana, caprea,<br>smithiana repens und wehrbahnii                      |
| Schneebeere   | Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii   |
| Liguster      | Ligustrum vulgare  |

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

### 10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

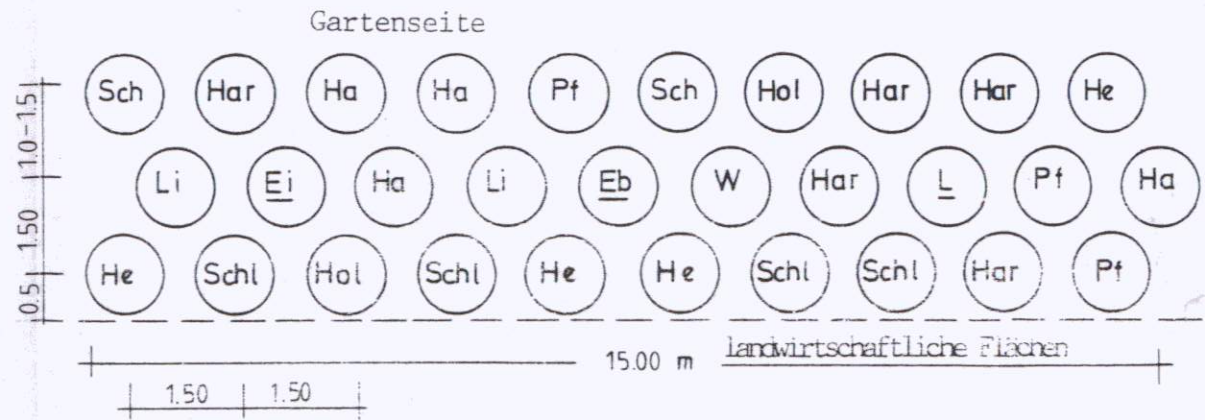
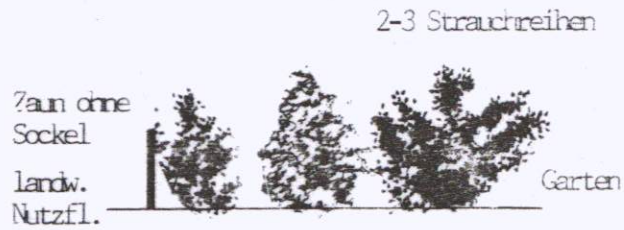
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

### 10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

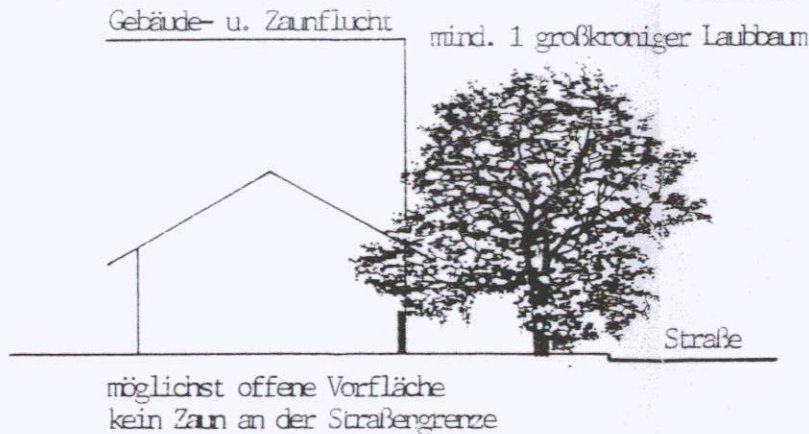
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

- |                 |                  |                          |
|-----------------|------------------|--------------------------|
| L = Winterlinde | Ha = Hasel       | Sch = Wollig, Schneeball |
| Ei = Stieleiche | Hol = Holunder   | Pf = Pfaffenhütchen      |
| Eb = Eberesche  | He = Heckenrose  | Li = Liguster            |
| W = Salweide    | Har = Hartriegel | Schl = Schlehe           |



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.