



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 NÜTZUNGSSCHABLONE

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschöflächenzahl GFZ
		E) Dachform/Dachneigung
		F) Bauweise

2.0 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (19 Abs. 7 BauGB)
 Geltungsbereich nach 19 Abs. 7 BauGB

3.0 ART DER BAULICHEN NÜTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Mischgebiet (M) nach 16 BauND

4.0 MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB, 19 BauND)
 0,6 Grundflächenzahl GRZ 119 BauND
 1,2 Geschöflächenzahl GFZ 120 BauND
 1+0 Zahl der Vollgeschosse 120 BauND

5.0 BAUWEISE (19 Abs.1 Nr.2 BauGB, 122 BauND)
 0 Offene Bauweise (122, Abs.1 und 2 BauND)
 01 Dachform: Satteldach

6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (19 Abs.1 Nr.2 BauGB, 123 BauND)
 — Baugrenze (K23 Abs.1 und 3 BauND)
 - - - - - geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN (19 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 — Öffentliche Verkehrsflächen
 // nicht ausgebauter Feldweg
 // Vorhaltestreifen für die Anlage eines Fahrradweges

8.0 GRUNDWASSER, VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHÜTTETES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER
 0,1 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 0,2 Verschlusste Oberflächennasser
 0,3 Einsparung von Trinkwasser (Hinweis)
 0,4 Schutz vor Grundwasser (Hinweis)
 0,5 Schutz des Grundwassers (Hinweis)

9.0 GRÜNFLÄCHEN (19 Abs.1 Nr.10, 15, 20, 25a, 25b BauGB)
 Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft.

- öffentliches Grün
- Pflanzgebot Bau/Strassenbau öffentlich
- privates Grün
- Pflanzgebot Bau privat
- Pflanzgebot Strauchpflanzung privat
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen; hier: Staudensaum
- Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende bestehende Bepflanzung

10.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- vorhandene Wohn- und Nebengebäude (Hinweis)
- Flurstücksnummern (Hinweis)
- Grenzsteine (Hinweis)
- Höhenschichtlinien (Hinweis)
- Vorhandene Grundstücksgrenzen und Flurgrenzen (Hinweis)
- bestehende 20 KV-Leitung mit Leitungsausbeugung
- Trosse unterirdisch
- Anbaufreie Zone in Bereich von 15m
- Wasserführung in offenen Gräben
- Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität: Der Mastschutzbereich von 6,00m um die Mastlinie ist von Bebauung freizuhalten.

BEBAUUNGSPLAN des Marktes Burggreppach für das Mischgebiet "Am Fitzendorfer Graben" in IBIND.

PRAEBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. 11 Abs.3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BSBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf 19 BauGB, der Bauzweckverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BSBl. I, S. 433) unter Berücksichtigung der Flächennutzungsverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BSBl. I, S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 22.05.2001 als Satzung beschlossen.

VERFAHRSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Fitzendorfer Graben" wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 09.08.1999 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2001 amtlich bekanntgemacht.

B Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. 13 Abs.1 BauGB hat vom 09.08.1999 bis zum 09.08.2001 stattgefunden.

C Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Fitzendorfer Graben" i.d.F. von 19 BauGB wurde mit Begründung gemäß 13(2) BauGB in der Zeit von 09.08.1999 bis zum 09.08.2001 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind in der Begründung festzulegen.

D Der Bebauungsplan "Am Fitzendorfer Graben" wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.05.2001 gemäß 110 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofmann L. UFR., den 06. Nov. 2000



E Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Am Fitzendorfer Graben" wurde am 1.6.2001 gemäß 110 Abs.3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Amtsstelle des Marktes Burggreppach zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Hofmann L. UFR., den 17. Aug. 2001



Die Genehmigung ist gemäß den Plänen nach 110 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Satzung (Satzung des Landratsamtes Burggreppach vom 11.08.2001) bekanntgemacht.

Wasser



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1.0 ALLGEMEINES (Hinweis)

Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 2,8 ha.

2.0 ART DER BAULICHEN NÜTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB, 119-121 BauND)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Fitzendorfer Graben" wird entsprechend der BauND 16 als Mischgebiet (M) festgelegt.

3.0 MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB, 119 BauND)

0,6 Grundflächenzahl GRZ 119 BauND

1,2 Geschöflächenzahl GFZ 120 BauND

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

1+0 Dachgeschosse sind als Vollgeschö möglich.

4.0 BAUWEISE (19 Abs.1 Nr.2 BauGB, 122 und 23 BauND)

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (a) festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art.6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

5.1 Die Dächer sind als Satteldach auszuführen.

5.2 Dachgauben sind zulässig.

Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand von Giebelabriegelung muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge des Hauptgebüdes betragen.

5.3 Dachüberstände: traufseitig bis max. 60cm gebietseitig bis max. 40cm

6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (19 Abs.2 BauGB)

Traufhöhe bergseitig max. 5m ab DK natürliches Gelände.

Erdgeschöfuldenbergseitig max. 30cm über DK natürliches Gelände.

6.1 Dachneigung: 18 bis 42 Grad

7.0 NEBENANLAGEN (19 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports, z.B. in Holzboweise, ausgeführt werden. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Grenzbebauung ist bei Garagen erlaubt (zu beachten ist BauND Art.7 Abs. 4). Grenzgaragen die mit dem Nachbargebüde zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte oder errichtete Garage die Gestalt vorgibt.

Pro Wohninheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Von den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00m einzuhalten. Der Stauraum darf nicht eingegliedert werden.

8.0 GRÜNFLÄCHEN (19 Abs.1 Nr.10, 15, 20, 25a/b BauGB)

8.1 Die in der Zeichenerklärung angegebenen Einzel- und Flächenpflanzgebot gelten als Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sind die in Kapitel 4.5. der Begründung Grünordnung aufgeführten Bäume und Strücher zu pflanzen.

8.2 Private Gartenanlagen sind ebenfalls möglichst mit heimischen Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück sind mindestens je ein groß- und zwei kleinkronige Laubbäume und ca. 60 m² standortgerechte Gehölze und Strücher zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

8.3 Auf den in Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebot für Strauchpflanzungen zur Randbegrenzung ist eine aufgelockerte, sich aus Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauchhecken und Staudensäumen zusammensetzende Bepflanzung zu realisieren. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig zu erfolgen, Reihenabstand 1,50m, Pflanzabstand in der Reihe 1,20m.

8.4 Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit den öffentlichen Pflanzmaßnahmen begonnen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den in privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Entlang des Fitzendorfer Grabens wird ein 5,0m breiter Streifen als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

8.6 Entlang des geplanten Radweges wird eine Grünfläche, die Sicht- und Immissionschutzfunktion hat, festgesetzt.

8.7 Der aus Obstbäumen, Einzelbäumen und Baumgruppen geprägte Teil des Privatgrundstückes Fl.Nr. 79 wird als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

9.0 GRUNDWASSER, VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHÜTTETES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER

9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Für die befalligen Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge wie z.B. Pflaster mit Rostfuge, Rasengittersteine etc. zu wählen.

9.2 Verschlusste Oberflächennasser
 Verschlusste Oberflächennasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächennasser mit (harmlosen) Stoffen in Berührung kommen kann (Maschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

9.3 Einsparung von Trinkwasser (Hinweis)
 Niederschlagswasser kann in sinnvoller Weise durch den Bau von Zisternen für die Beregnung von Gartenflächen genutzt werden. Diese Anlagen können Überläufe an die Kanalisation erhalten. Die Aufnahmegehälter sollten eine Mindestgröße von 1,5m³ pro 100qm versiegelter Fläche (Dach- oder Hoffläche) haben. Bei der Nutzung von Regenwasser in Haushalt, z.B. zur Toiletten- spülung, ist auf eine strenge Einleitung der gültigen Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Einschaltung von Fachfirmen, Drissanzungen) zu achten.

9.4 Schutz vor Grundwasser (Hinweis)
 Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Keller- geschosse als wasserdichte Kammern auszubilden. Eine Grundwasseranhebung von ca. 1m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abbleiten von Grund-, Quell- oder Brunnwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grunddruck- oder Schichtenwasser zählt auch zum Grundwasser.

9.5 Schutz des Grundwassers (Hinweis)
 Bei der Lagerung wasserführender Stoffe ist die Vermeidung über Anlagen zum Umgang mit wassererfüllenden Stoffen und über Fachbetriebe (VwS) zu beachten.

10.0 ENFRIEDRUNGEN

Einfriedrungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Als Einfriedlung ist bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubbäumen hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden u. fruchttragenden Gehölzen zu erstellen. Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder Ficus-Sorten, sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft ist die Einfriedlung zu übergrenzen.

11.0 GELÄNDEGESTALTUNG

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Terrassenanfertigungen müssen dem natürlichen Gelände angepaßt werden. Geländeübergänge sind somit anzudehen und auszurunden. Steile Böschungen sind unzulässig.

12.0 BODENFLÄCHEN (Hinweis)

Soweit Bodenunfälle auftreten, sind diese umgehend über das Landratsamt und den Landesamt für Denkmalfürsorge zu melden. Der Fundort und die Fundstücke sind beim Auffinden von Boden- denkmalen unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 BauGB).