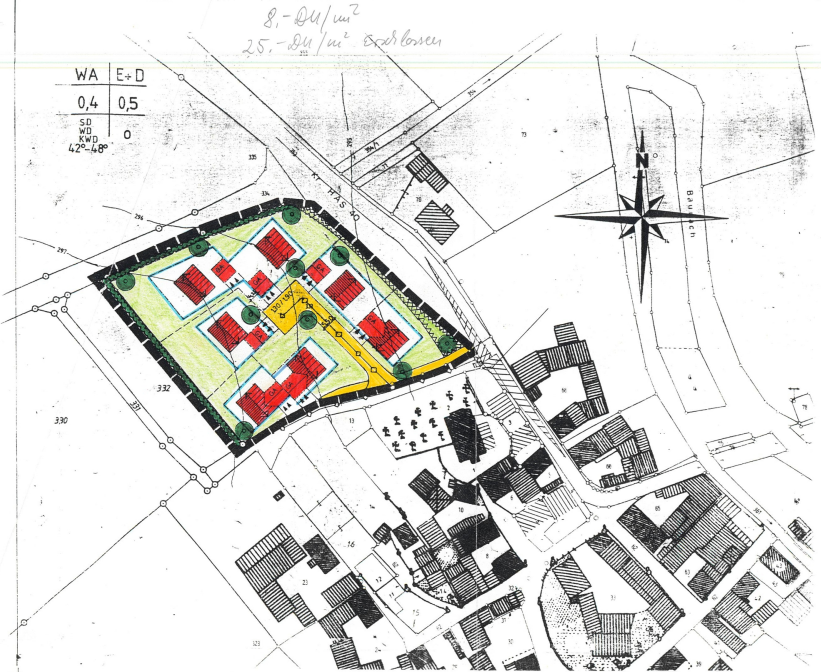


8 - 04 / m<sup>2</sup>  
25 - 04 / m<sup>2</sup> erschlossen

WA	E+D
0,4	0,5
SD	WD
42°	48°



### 9.0 Grünwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

- 9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
- 9.2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 9.3 Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu betretenden Freiflächen hat primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengrünsysteme etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen. Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### 10.0 Einfriedung

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubstrüchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden. Die Holzlatenzäune sollen ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerstreifen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterplanen. Sockelhöhe max. 0,15 m. Zaunhöhe max. 1,20 m.

### 11.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

### 12.0 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.

### 13.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 1. Nutzungsschablone

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

#### 2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

#### 3.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten (Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitliche laugehaltiger Maßnahmen.
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

E + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
0,5	Geschößflächenzahl GFZ §20 BauNVO

#### 5.0 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

0	offene Bauweise (§22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
E	Einzelhaus
SD	Dachform: Satteldach
WD	Walmdach
KWD	Kruppeltalwalm

#### 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

■	Baugrenze (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
□	Baufeld
■	Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Fristzeichnung zwingend vorgegeben)
- - -	Geplante Grundstücksgrenze

- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- 7.0 Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 Abs. 1 BauNVO)  
GA  
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- 8.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)  
R  
Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben  
Fahrverkehr und Fußgänger  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Mehrzweckstreifen oder Verkehrsberuhigung)  
Sichtdreiecke  
Die eingetragenen Winkel sind von jeder sichtscheinenden Nutzung und Bepflanzung höher als 70 cm freizuhalten
- 9.0 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)  
Private Grünflächen  
Öffentliche Grünflächen  
Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Alle (Hochstämmen) für die Gestaltung des Straßenzuges, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.  
Heckenzeug  
10.0 Hinweise  
vorhandene Wohn- und Nebengebäude  
Flurstücksnummern  
Grenzsteine  
Höhenschichtlinien (Meterlinien)  
gepl. Ver- und Entsorgungslinie  
vorhandene Flugrouten

### TEXTLICHE FESTSETZUNG

#### I Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern i.d.F. vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-J) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

#### II Rechtsgrundlagen für die Festsetzung im Bebauungsplan

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, §9 BauGB, der Baumutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 98 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

#### III Verbindliche Festsetzungen

1.0 Allgemeines  
Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 0,6896 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Kirchenstück" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung  
Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:  
Allgemeines Wohngebiet WA  
E + D Grundflächenzahl = 0,4  
Geschößflächenzahl = 0,5  
wobei das Dachgeschöß als Vollgeschöß genutzt werden kann

4.0 Bauweise  
Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser zulässig. Die Abstandsflächenverfahren der Bayerischen Bauordnung sind bei den jeweiligen Bauanträgen anzuwenden.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
5.1 Die Gebäude sind als ortsbildliche Putzputzen zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holz- und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebungen sind unzulässig.

- 5.2 Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Kruppeltalwalm auszuführen.
- 5.3 Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreiten der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelort zum mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.
- 5.4 Die Fenster sind als stehende oder quadratische Formate zu wählen. Großflächenfenster sind zu unterteilen.
- 5.5 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- 5.6 Dachüberstände:  
traufseitig bis max. 50 cm  
giebelseitig bis max. 30 cm

- 6.0 Höhenfestsetzungen  
6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,50 m ab OK-Gelände bei E + D  
Geschößhöhe EG max. 3,50 m  
Erdgeschößfußboden bergseitig max. 30 cm über OK-Gelände
- 6.2 Dachneigung  
Allgemeines Wohngebiet  
42° bis 48° bei E + D
- 6.3 Ein Käsestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm (gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren) zulässig.
- 7.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Überdeckte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports ausgeführt werden. Sie müssen mit 5 m Stauraum ab Straßenkante errichtet werden. Geschlossene Garagen sollen dem Wohnhaus in Material und Farbe, als auch Dachform angelehnt werden. Abweichungen der Dachneigung bis zu 5° zum Hauptdach sind zulässig. Carports sind in Holzkelettbauweise auszuführen. Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Grenzgaragen die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Die Garagenöffnungen sind mit offentypigen Holzelementen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.)

- 8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)  
8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzeilpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
- 8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkröniger einheimischer Laubbau zum Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.

### Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern i.d.F. vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-J) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).  
Der Bebauungsplan wurde am 13.08.1998 als Sitzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, §9 BauGB, der Baumutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 98 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

### Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.08.1988...  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB hat am 12.08.1988 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.08.1988 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.1988 bis 24.09.1988 öffentlich ausgestellt.  
26.08.1988  
1. Bürgermeister
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 13.10.1988 den Bebauungsplan i.d.F. vom 22.08.1988 gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.08.1988 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beschluß vom 26.08.1988 am 26.08.1988 öffentlich ausgestellt.  
26.08.1988  
3. Bürgermeister
- Anzeigeverfahren/Genehmigung  
Regierungsamt  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 08.04.1989 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden der Verwaltungen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.  
08.04.1989  
1. Bürgermeister

## MARKT BURGPREPPACH BEBAUUNGSPLAN 1 : 1000 mit integrierter Grünordnung "KIRCHENSTÜCK", GT ÜSCHERSDORF



2		
1	Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 19.02.1998)	29.05.98 Schluß
0	Ausarbeitung	10.03.95 P. Gold

Vorhabenssträger:  
Marktgemeinde Burgpreppach  
Obere Senntgasse 4  
97461 Hofheim i. Ufr.

Entwurfverfasser:  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Klaus Erling  
Im Güsselstein 11  
97449 Althausen



Datum, Unterschrift  
  
Datum, Unterschrift