

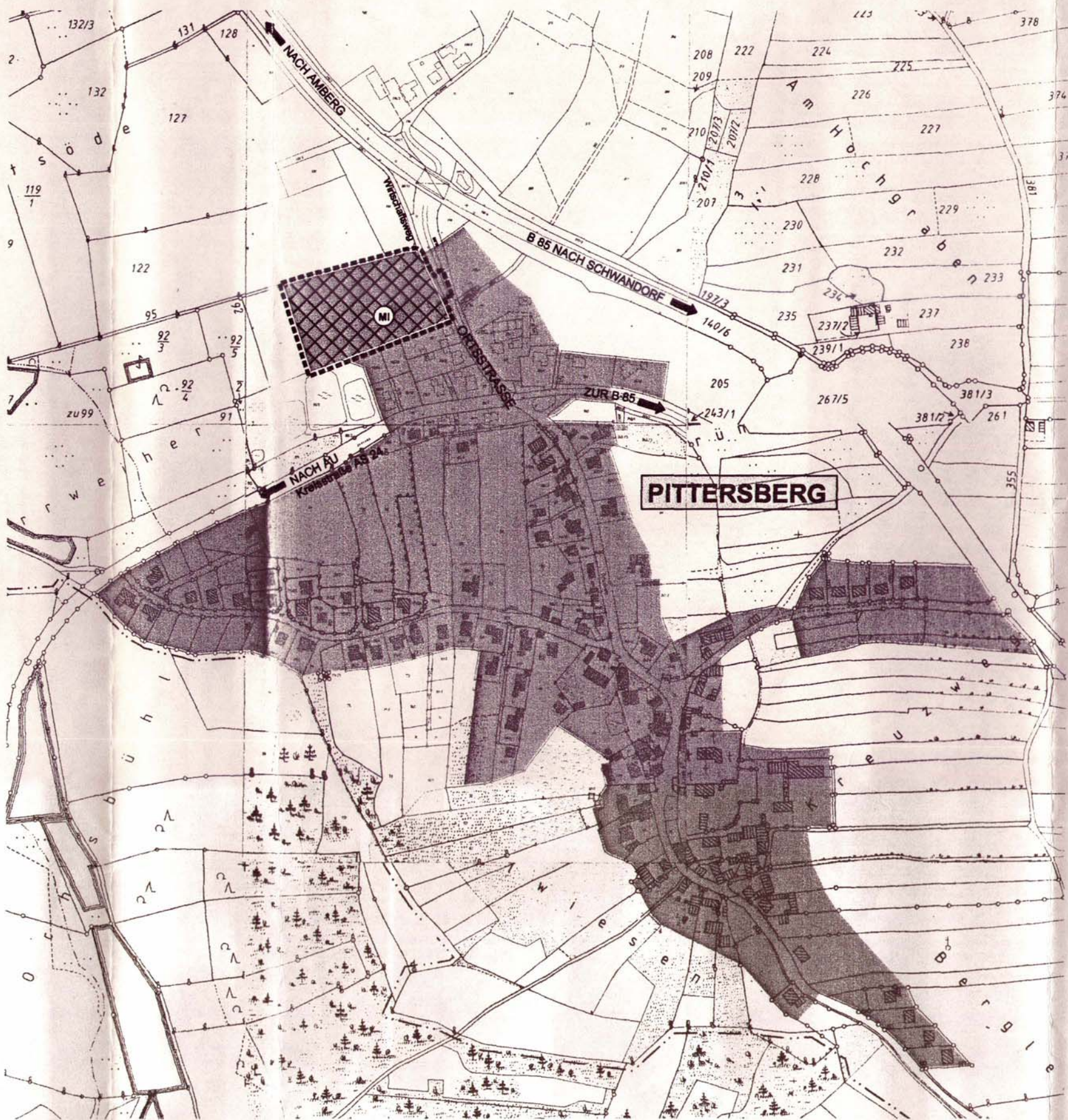
"Pittersberg - West"

in Pittersberg

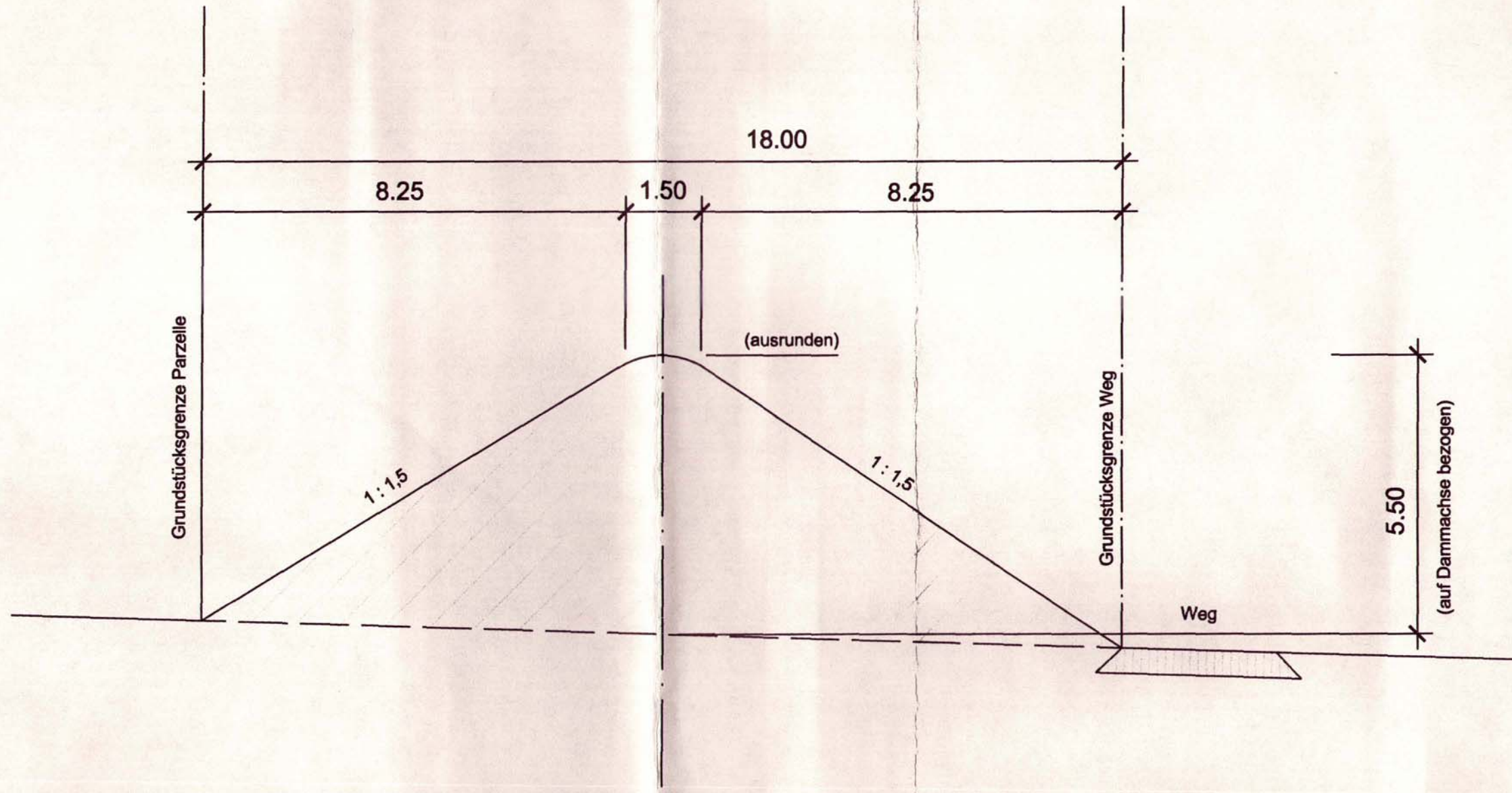


DIPL.-ING.
 MANFRED REUTHNER
 05 02 27 002
 BERG BAU
 BERATENDER
 INGENIEUR
 11140
 VEREINIGTE INGENIEURKAMMER BAU
 AMBERG, DEUTSCHLAND
 REUTHNER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5 000



SCHNITT LÄMSCHUTZWALL M = 1 : 100



A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen in
der Schablone

1	2
3	4
5	6
	7

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschoße
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschossflächenzahl GFZ
5. Dachform, Dachneigung
6. Bauweise
7. Einzelhäuser, Hausgruppen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet (BauNVO § 6)

II

Vollgeschoße als Höchstgrenze

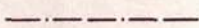
2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, (§9(1) Nr. 2 BauGB)

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

38° - 48°

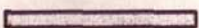
Dachneigung



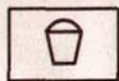
Firstrichtung beliebig



Strassenverkehrsflächen (öffentlich)



Weg für Versorgungsleitungen (öffentlich), bzw. Gehweg



öffentlicher Spiel- und Bolzplatz

3. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG



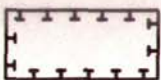
Pflanzgebot Obstbaum- Hochstämme



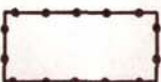
Pflanzgebot Laubbaum- Hochstämme



Pflanzgebot geschlossene Gehölzpflanzung



Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen mit Bindungen für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



Öffentliche Grünfläche



Ansaat von Landschaftsrasen

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1.) Baukörper

1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten

1.2 Baukörper: E+D maximal zulässig

1.3 Abstandsflächen

a) nach Art. 6 und 7 BayBO

b) Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00 m Länge pro Grundstücksgrenze (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach)

c) 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

d) Untergeordnetes Gebäude nach Art. 63 Abs. 1.1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig unter Beachtung Nr. 1.3 b

2.) Wandhöhen

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

2.2 Wandhöhe talseitig max. 5,00 m (max. 0,75 m Kniestock)

2.3 Garagen und Nebengebäude Wandhöhe 3,00 m im Mittel (nach Art. 7 Abs. 4 BayBO)

3.) Dächer

3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

a) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit brauner oder roter Deckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer

b) Dachneigung 38° - 48° (Haupt-, Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)

c) Dachaufbauten

ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz-, Giebel-, Walm- oder Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3,50 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel

d) Dachausschnitte sind nicht zulässig.

e) - Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen) max. 80 cm

- Ortgangüberstand: max. 50 cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.

3.2 Hauptfirstrichtungen: beliebig

4.) Äussere Gestaltung

Putz- oder Holzverkleidung, Holzhäuser sind zugelassen.

5.) Stellplätze

2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund, die Aufstellflächen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche zählen nicht als Stellplatz

6.) Einfriedungen

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen

senkrechte Zäune mit max. Gesamthöhe von 1,10 m sowie Hecken mit Ausnahme von Thuja (ohne Höhenbegrenzung), max. Sockelhöhe 15 cm

6.2 An private Flächen / offene Landschaft

wie 6.1 jedoch ohne Sockel, Maschendraht oder Hecken zusätzlich erlaubt.

7.) Gelände

7.1 Veränderungen bis max. 200,00 qm und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen.

7.2 Gemauerte oder betonierte Stützmauern sind untersagt.

7.3 Terrassierungen:

- begrünte Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe sind erlaubt.

8.) Lärmschutzmaßnahmen

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten des Ing.-Büros UTP, Regenstauf)

8.1 Entlang der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist eine aktive Lärmschutteinrichtung (Lärmschutzwand, -wand, oder Kombination von beidem) mit einer Höhe von mindestens H= 5,50m über Oberkante Gelände zu errichten.

8.2 Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) in den Obergeschossen der Bebauung auf den Parzellen 01, 02 und 10 sind zur verkehrslärmabgewandten Seite zu orientieren.

8.3 Die Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm sind in den Obergeschossen der Bebauung auf den Parzellen 01, 02 und 10 zu beachten.

9.) Grünordnung

9.1 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

9.2 Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen: Ausgleichsflächen

Die Auswahl der Gehölze für Pflanzungen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen (Lärmschutzwand) erfolgt auf der Grundlage der potentiell- natürlichen Vegetation.

Die Maßnahmen werden entsprechend der planlichen Darstellung ausgeführt:

- Landschaftsabgewandte, nordexponierte Seite:
 - Andecken einer ca. 20 bis 25 cm starken Oberbodendecke mit Verzahnung in den Untergrund;
 - Optische Einbindung des überhöhten Lärmschutzwalles durch dichte Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen entsprechend planlicher Darstellung;
 - Pflanzenverwendung gemäß Pflanzenliste;
 - Vertikale Gliederung durch punktuelle Laubbaum- Hochstämmen.
- Grundstückszugewandte, südexponierte Seite:
 - Aufbringen einer max. 10cm starken Oberbodendecke und Verzahnung mit dem Untergrund;
 - Weiterführung der nordseitigen Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen; Grenzlinien der Gehölzpflanzung möglichst unregelmäßig, mit Vor- und Rücksprüngen → hohe Grenzliniendiversität;
 - Verzahnung der Pflanzflächen mit den angrenzenden Landschaftsrasen am Hangfuß (Ansaat ohne Kräuterbeimischung);
 - Überstellen der Südseite mit heimischen Obstbaum- Hochstämmen;

Geeignete Gehölze und prozentualer Anteil bei geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Nordseite:

- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str	20 %
- Corylus avellana	Hasel	Str	10 %
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str	20 %
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str	10 %
- Salix caprea	Salweide	Str	15 %
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str	15 %
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Str	10 %

Südseite:

- Acer campestre	Feldahorn	Hei	10 %
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str	10 %
- Crataegus monogyna	Weißdorn	Str	15 %
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str	15 %
- Prunus spinosa	Schlehe	Str	15 %
- Rosa canina	Hundsrose	Str	15 %
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str	10 %
- Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei	10 %

Geeignete Baumarten für punktuelle Überstellung:

Laubbäume an der Nordseite:

- Acer platanoides	Spitzahorn	I. Ordnung
- Prunus avium	Vogelkirsche	I. Ordnung
- Quercus robur	Stiel- Eiche	I. Ordnung

Laubbäume II.Ordnung und Obstbäume an der Südseite:

- Malus sylvestris	Wildapfel	
- Pyrus communis	Wildbirne	
- Sorbus aucuparia	Eberesche	II. Ordnung
- Obstbäume als Hochstämme	regionaltypischer Sorten	

MindestPflanzgrößen:

- Sträucher	V.STR. OB	60 - 100
- Heister	HEI	150 - 200
- Laubbäume	H 3XV DB	STU 16 - 18
- Obstbäume	Hochstamm, möglichst aus regionaler Anzucht und autochthonem Material, Stammhöhe mind. 160cm	

9.3 Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Zur optischen Gliederung wird an zentraler Stelle auf dem Wendeplatz ein Laubbaum- Hochstamm gepflanzt. Der Durchmesser der Baumscheibe beträgt 6,00m. Die Baumscheibe wird im Stamm- Umgriff mit einer Gitter- Abdeckung versehen und bis an den Rand der Asphaltbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen befestigt.

Verwendete Baumart: Quercus robur Stiel- Eiche STU 20 - 25
siehe textlicher Teil / ANLAGE B

9.4 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken

Pro Wohngebäude ist auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens ein Hausbaum II. Ordnung oder Obstbaum aus den unten aufgeführten Artenlisten zu pflanzen:

- Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn
- Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
- Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Obstbäume heimische Sorten, möglichst aus regionaler Anzucht, als Hochstamm	

Mindestpflanzgrößen siehe 6.2 (Textteil)

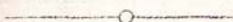
C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Wohngebäude



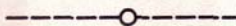
bestehende Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Gebäude
(nur Gestaltungsvorschlag)



geplante Grundstücksgrenzen

92/7

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien (m ü.N.N.)



Parzellennummer

700 m²

Parzellengröße (nur ca.-Größen)



best. Kanal

D.) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage; Textlicher Teil)

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Lärmschutz
8. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)