



- A Planzeichen als Festsetzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Baugrenzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Straßenverkehrsfläche öffentlich (Fahrbahn mit Mehrweckstreifen - ca. 60 STP möglich)
 - Fußweg öffentlich
 - Schotterweg
 - künftige Grundstücksgrenze
 - Mischwasserkanal geplant
 - Mischwasserkanal bestehend
 - Mischwasserdruckleitung geplant
 - Mischwasserdruckleitung bestehend
 - Mischwasserdruckleitung aufzulassen
 - Schmutzwasserkanal geplant
 - Schmutzwasserkanal bestehend
 - Regen- / Oberflächenwasserkanal geplant
 - Regen- / Oberflächenwasserkanal / Drainagesammler bestehend
 - Regen- / Oberflächenwasserkanal / Drainagesammler aufzulassen
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Baum Bestand zu erhalten
 - Baum Bestand zu beseitigen
 - Hecke, Bestand zu erhalten
 - Pflanzgebot:
 - zu pflanzende Laubbäume privat
 - zu pflanzende Laubbäume öffentlich
 - zu pflanzende Hecke öffentlich
- B Planzeichen als Hinweise**
- vorhandene Gebäude
 - Flurnummer
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - Höhenlinien Bestand
 - Parzellen-Nr.
 - privater Stellplatz / Garagenzufahrt / private Zufahrt
 - Gebäude vorhanden
 - geplante Bebauung entsprechend Bautypen
 - Freiflächen / Lagerflächen vorhanden
 - Zufahrt / Wegeanbindung vorhanden
 - Amtlich festgesetzte Hochwasserlinie
 - Bodendenkmal

C Textliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- | | | |
|-----|-------------------------------------|-----------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | |
| GRZ | max. zulässige Grundflächenzahl: | 0,35 |
| GFZ | max. zulässige Geschossflächenzahl: | 0,70 |
| II | Zahl der Vollgeschosse 2: | E + D bzw E + 1 |
| o | offene Bauweise | |
- Je Parzelle dürfen max. zwei abgeschlossene Hauptwohneinheiten geschaffen werden
- 2. Baukörper, Dachformen**
- Wandhöhen** werden gemessen ab OK angrenzender Erschließungsstraße
- Dacheinschnitte** sind unzulässig
- Solaranlagen** sind zulässig gemäß Bayerischer Bauordnung
- Die folgenden **Bautypen** sind auf jeder Parzelle wahlweise zulässig
- Hauptgebäude Typ I**
- | | |
|--------------------------------|---|
| Dachform | Satteldach |
| Wandhöhe | max. 4,50 m |
| Dachneigung | 36° - 48° |
| Dachaufbauten und Zwerchgiebel | nur bei Satteldächern zulässig: |
| | - mit max. Breite von 4,00 m |
| | - Gesamtlänge aller Giebeln max. 1/3 der Gebäudelänge |
| Dachdeckung | Ziegel oder Betonstein |
- Hauptgebäude Typ II**
- | | |
|-------------|------------------------|
| Dachform | Zeltdach |
| Wandhöhe | max. 6,50 m |
| Dachneigung | 15° - 33° |
| Dachdeckung | Ziegel oder Betonstein |
- Hauptgebäude Typ III**
- | | |
|-------------|------------------------|
| Dachform | Pultdach |
| Wandhöhe | max. 5,20 m |
| Dachneigung | 15° - 33° |
| Dachdeckung | Ziegel oder Betonstein |
- Hauptgebäude Typ IV**
- | | |
|-------------|------------------------------|
| Dachform | Flachdach |
| Wandhöhe | max. 6,50 m |
| Dachdeckung | Dachbegrünung vorgeschrieben |
- Garagen**
- Sind ausschließlich an der Grundstücksgrenze zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mindestens 3 m Tiefe und ist freizuhalten.
- | | |
|---------------|----------------------------|
| Giebelbreite | max. 6,0 m |
| Wandhöhe | max. 3,0 m |
| Dachbegrünung | auf Pultdach auch zulässig |

- Gemeinbedarfsflächen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- | | | |
|-----|-------------------------------------|-----------------|
| GB | Flächen für den Gemeinbedarf | |
| GRZ | max. zulässige Grundflächenzahl: | 0,8 |
| GFZ | max. zulässige Geschossflächenzahl: | 1,6 |
| II | Zahl der Vollgeschosse 2: | E + D bzw E + 1 |
| o/g | offene oder geschlossene Bauweise | |
- 2. Baukörper, Dachformen**
- Wandhöhen:** werden gemessen ab OK angrenzender Erschließungsstraße
- Solaranlagen:** sind zulässig gemäß Bayerischer Bauordnung
- Gebäudehöhe:** max. 10,0 m
- Dachformen:** Satteldach, Pultdach, Flachdach
- Dachdeckung:** bei Flachdach Dachbegrünung vorgeschrieben
- 3. Einfriedungen**
- Zäune aus Stahl oder Maschendraht sind mit Laubgehölzen hinterpflanzt zulässig
 - max. Zaunhöhe einschließlich Sockel 2,0 m
- 4. Oberflächenwasser**
- ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden oder zu versickern. Zur genauen Bestimmung Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.
- 5. Grundwasser**
- Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.
- 6. Werbeanlagen**
- sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,25 m² zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 7. Abgrabungen und Auffüllungen**
- Abgrabungen sind gegenüber OK angrenzender Erschließungsstraße mit max. 1,00 m Höhendifferenz und Auffüllung mit max. 0,50 m zulässig. Bei Auffüllungen ist unbelasteter durchlässiger Boden zu verwenden von 1 x 10⁻⁶ m/s ≤ k ≤ 1 x 10⁻³ m/s.
- 8. Schallschutzmaßnahmen**
- Bei der Eingabplanung ist für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm zu führen. Bei der Erstellung des Nachweises sind die Außenlärmpegel aus dem Plan "Lärmpegelbereiche in Anlehnung an DIN 4109" zugrunde zu legen.
- Alle Schlafräume (insbesondere Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, durch die eine fensterunabhängige ausreichende Raumlüftung gewährleistet wird. Einzellüfter sind mindestens im gleichen Schalldämmmaß wie die Fenster auszuführen.

- 4. Schallschutz**
- Entsprechend der Ergebnisse des schallschutztechnischen Fachgutachtens sind insbesondere an den dem Schienenverkehr zugewandten Fassaden (Westseite) Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Es wird empfohlen Grundrissorientierungen so zu treffen, dass hier keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. (Vgl. Grafik)
- 5. Grünflächen**
- Folgende Gehölze sind für die Pflanzung in öffentlichen und privaten Grünflächen geeignet:
- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 5.1 Bäume II. / III. Ordnung | 5.2 Sträucher |
| Obstbäume | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus monogyna (Eingr. Weissdom) |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | Crataegus laevigata (Zweig. Weissdom) |
| Pyrus communis (Holzbirne) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) |
| | Rosa canina (Hecken-Rose) |
| | Sambucus nigra (Schwarzer Holund.) |
| | Sambucus racemosa (Trauben-Holunder) |

- 1. Aufstellungsbeschluss** (§ 2 BauGB: 25.11.2015
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 11.02.2016 bis 15.03.2016
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: lt. Anschriften vom 11.02.2016
- 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.06.2017
- 5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 07.07.2017 bis 16.08.2017
- 6. Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: 25.10.2017
- 7. Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB: Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
- Pfreimd, den Stadt Pfreimd, Erster Bürgermeister Hr. Tischler

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

PROJEKT: **BEBAUUNGSPLAN WESTLICH DER NABBURGER STR. BA III**

ENDGÜLTIGE FASSUNG

PLANINHALT: **Grundriss**

PLAN-NR.: **011 / 123-15**

MASSSTAB: **1 : 1000**

DATUM: **25.10.2017**

GEÄNDERT: Lösch, Erzbberger

BEARBEITER: UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
TEL.: 09621 / 600057 FAX: 600058
MAIL: sl@loesch-landschaft.de