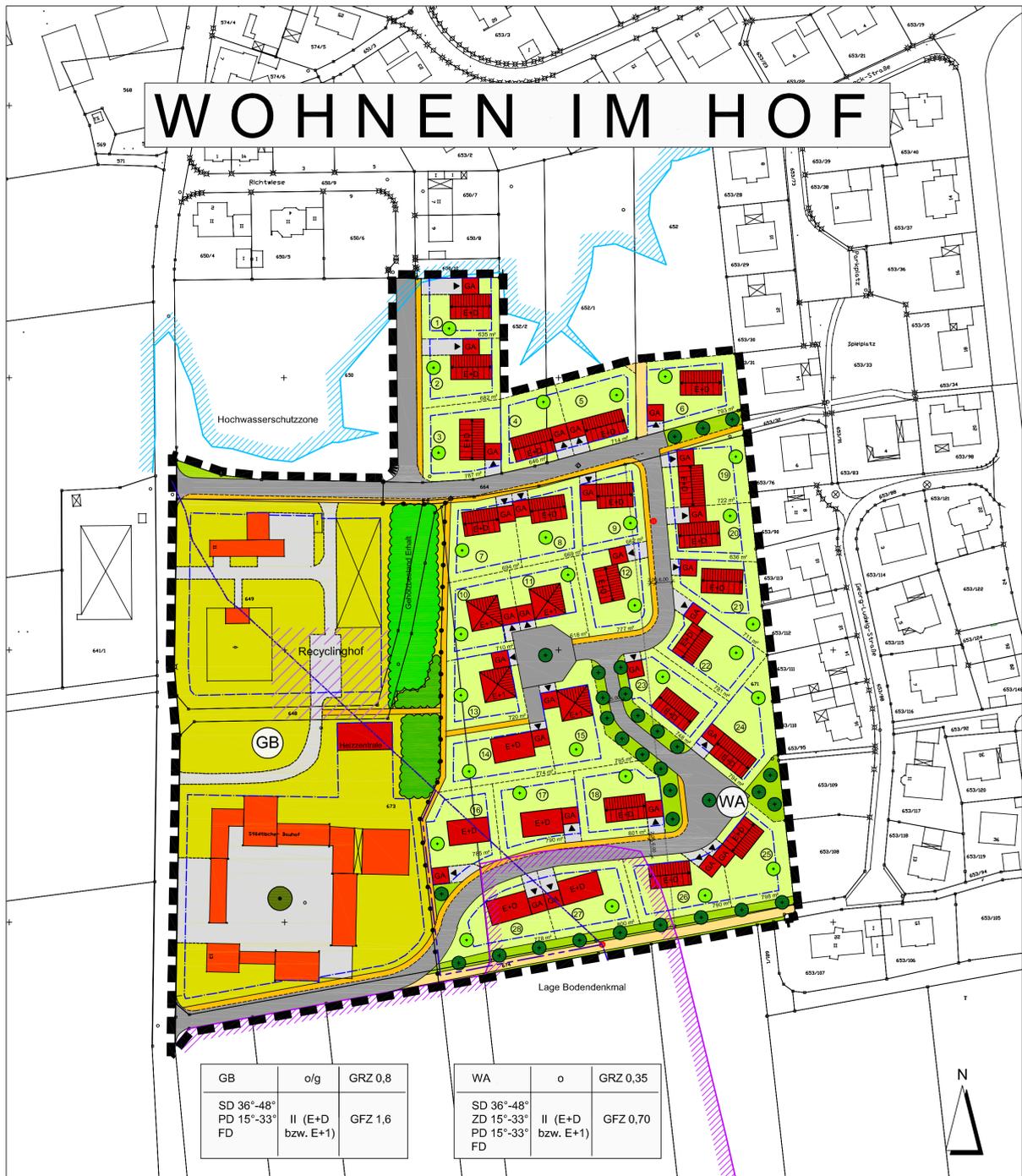
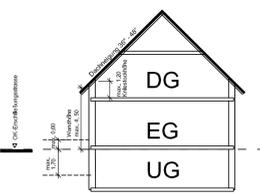


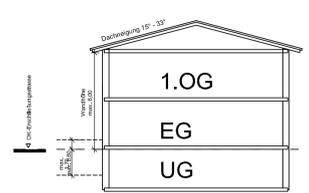
# WOHNEN IM HOF



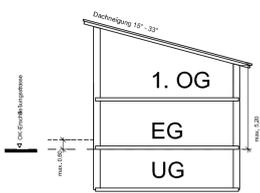
GB	o/g	GRZ 0,8	WA	o	GRZ 0,35
SD 36°-48°	II (E+D bzw. E+1)	GFZ 1,6	SD 36°-48°	II (E+D bzw. E+1)	GFZ 0,70
PD 15°-33°			PD 15°-33°		
FD			FD		



Regelschnitt Gebäude Typ I (E+D)  
Satteldach (36° - 48°)  
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ II (E+1.OG)  
Zeltdach (15° - 33°)  
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ III (E+D)  
Pultdach (15° - 33°)  
M 1 : 200

## A Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenverkehrsfläche öffentlich (Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen)
- Fußweg öffentlich
- künftige Grundstücksgrenze
- Kanal bestehend zu verlegen
- Kanal neu
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Baum Bestand zu erhalten
- 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
- Überschwemmungslinie
- 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 Geschosflächenzahl: 0,70  
II Zahl der Vollgeschosse 2: E + D bzw E + 1  
o offene Bauweise
2. **Baukörper, Dachformen**
- Wandhöhen werden gemessen ab OK angrenzender Erschließungsstraße  
Dacheinschnitte und Zwerchgiebel 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 nur bei Satteldächern zulässig:  
- mit max. Breite von 4,00 m  
- Gesamtlänge aller Gauben 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; Garagendächer sind dem Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbarbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Der Stauraum vor den Garagen beträgt mindestens 3 m Tiefe und ist freizuhalten.

Giebelbreite max. 6,0 m  
Wandhöhe max. 3,00 m  
Dachbegrünung auf Pultdach auch zulässig

## 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

## 4. Stellplätze und Grundstückszufahrten

sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen

## 5. Einfriedungen

- Zäune aus Stahl oder Maschendraht sind mit Laubgehölzen hinterpflanz zulässig
- max. Zaunhöhe einschließlich Sockel 1,20 m
- Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden
- Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen Zaunhöhe max. 1,00 m

## 6. Oberflächenwasser

ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden oder zu versickern.

## 7. 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.

## 8. Abgrabungen und Auffüllungen

sind gegenüber OK angrenzender Erschließungsstraße mit max. 1,00 m Höhendifferenz zulässig.

## Gemeinbedarfsflächen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- GB Flächen für den Gemeinbedarf  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8  
GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl: 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.
5. **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.
6. **Abgrabungen und Auffüllungen**
- sind gegenüber OK angrenzender Erschließungsstraße mit max. 1,00 m Höhendifferenz zulässig.
- D Grünordnung zum Bebauungsplan**
1. **Schutz des Oberbodens**
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
2. **Grenzabstände bei Pflanzungen**
- Die in Art. 4 ff AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 20.Sept.1982 (BayRS 400-1-J) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.
3. **Öffentliche Grünflächen**
- 3.1 **Ortsrandeingrünung**  
Entlang des südlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grünstreifen von ca. 4,0 m Breite mit einer Baumreihe aus Obstgehölzen anzulegen.
- 3.2 **Strassenbegleitgrün**  
hochstämmige Bäume standortheimischer Arten
- 3.3 **Heckenpflanzung**  
Pflanzung einer Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
4. **Private Grünflächen**
- nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze)
  - Einfriedungen hinterpflanzen
  - Pflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
5. **Vermeidung der Bodenversiegelung**
- Versiegelte Flächen sind auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

## E Hinweise zur Wasserwirtschaft und zu den Bodendenkmälern

1. **Wassergefährdende Stoffe**  
Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Auf die erforderliche Anzeige nach Art. 37 BayWG wird hingewiesen.
2. **Bodendenkmäler**  
Gem. Art. 8 DSchG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
3. **Keller**  
Bei Kellerbau wird empfohlen eine Weiße Wanne zu errichten. Bei Entwässerung auf Niveau der Kellersohle ist grundsätzlich eine Hebebombe vorzusehen. Bei Entwässerungen, die an das öffentliche Netz angeschlossen werden, sind Rückstauklappen vorzusehen.

1. **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 BauGB): .....

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: It. Anschriften vom .....

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....

5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: .....

7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:  
Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Freimd, den .....  
Stadt Pfreimd, 1. Bürgermeister Hr. Tischler

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: **Stadt Pfreimd**  
Marienplatz 2  
92536 Pfreimd



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

PLANINHALT: **Grundriss**

PLAN-NR.: 003A / 123-15

MASSSTAB: 1 : 1000

DATUM: 23.09.2015

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Erzberger      UNTERSCHRIFT:

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

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

