

Kreisverkehr geplant



Architectural site plan details:

- Lot 14: 1.255 m², GEmE
- Lot 13: 2.000 m²
- Lot 3: 840 m², WA
- Lot 4: 817 m²
- Lot 5: 816 m²
- Lot 6: 794 m², WA
- Lot 2: 1573 m²
- Lot 10: 803 m²
- Lot 11: 708 m²
- Lot 12: 780 m²
- Lot 1: 1331 m²
- Lot 9: 1101 m², WA
- Lot 8: 1115 m²
- Lot 7: 1083 m²

Other labels: Fussweg, Wall wirksame Höhe 2.50 m, Dörнау, 1891, 1882, 1883, 1886, 1887, 1888, 1892, 1894, 1895, 1896, 1770/3, 1770/5, 1770/7, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000.

6. GE
We
wir
Lei
ein
aus
7. F
der
B
B
A
A
B
C
P
Q
T
O
S
C
C
C
C
E
L
L
P
R
R
S
S
S
S
S
V
Die
(in
ger
Ba
Es
Str
Bä
Bä
Pfl
je P
Ge
zu
gep
Unz
An
bur

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach PLanzV

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GEmE	Gewerbegebiet mit Einschränkung nach § 8 BauNVO eingeschränkt auf den Störgrad eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

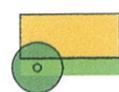
WA	GRZ 0,3	GFZ 0,6
GEmE	GRZ 0,6	GFZ 1,2

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

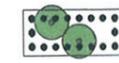
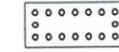
----- Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
	öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	Fussweg

5. Grünflächen

	öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
	Fläche mit Erhalt des vorhandenen Gehölzbewuchses
	Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Pflanzzone A: Hecke 2-reihig auf 30% der Pflanzzonlänge Hecke 4-reihig auf 70% der Pflanzzonlänge Pflanzzone B: Hecke 2-reihig auf 35% der Pflanzzonlänge Hecke 5-reihig auf 50% der Pflanzzonlänge Pflanzzone C: Hecke 1-reihig auf 70% der Pflanzzonlänge Pflanzzone D: Hecke mind. 2-reihig auf mind. 60% der Pflanzzonlänge
	Baumpflanzung im Straßenbegleitgrün
	Baumpflanzung im Bereich der Baugrundstücke. Lage ist variabel; alternativ ist je Baum die Pflanzung von 5 freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern möglich

6. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Lärmschutzwall: wirksame Höhe mind. 2,50 m
vorgeschlagen wird:
Erdwall Höhe 1,50 m
Palisaden mit Hinterpflanzung 1,00 m

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen mit sickerfähigem Oberflächenbelag (Stellplätze und Zufahrten) ist zulässig.

2. Bauweise

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

3. Baugestaltung

3.1 WA

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach

Dachneigung: Satteldach 16° - 30°
Pultdach 6° - 16°
Walmdach 16° - 30°

Dachdeckung: Dachziegel oder Blechdeckung in rötlichen oder grauen Farbtönen.
unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben: bei Satteldächern und Walmdächern: zulässig mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,00 m²
bei Pultdächern: unzulässig

Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m
als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand mit der Dachhaut.

3.2 GEmE

Dachform: Satteldach oder Flachdach

Dachneigung: 0° - 18°

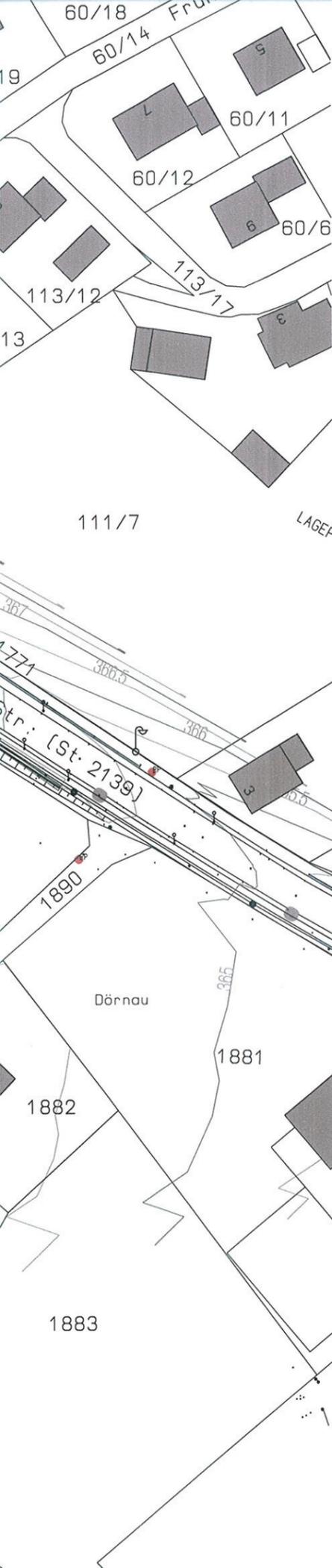
Dachdeckung: Dachziegel in naturrot, rotbraunen oder grauen Farbtönen
Blechdeckung, Abdichtungsbahnen
unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Wandhöhe traufseitig: max. 7,00 m
als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Dachaufbauten

GEmE

Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten sind von der Attika zurückzusetzen.
Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.



6. Werbeanlagen

GEmE
 Werbeanlagen insbesondere solche, die auf die Staatsstraße bzw den Kreisverkehr wirken, dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs). Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Einzelgröße max. 4,00 m²

7. Grünordnung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Bäume	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarze-Erle (nur bachnah)
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimische Arten und Sorten	

Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurite	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite beträgt 1,00 - 1,50 m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).

Baumanteil in Heckenpflanzungen 10-20%

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm

Bäume im Bereich der Hecke: Heister, 2 x v, 150-200 cm

Bäume außerhalb von Hecken: Hochstamm 3 x v, StU 16-18 cm mit Ballen

Pflanzung von Bäumen auf Baugrundstücken:
 je Parzelle ist pro angefangene 350m² ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Gepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Alternativ können je Baum 5 freiwachsende standortheimische Sträucher gepflanzt werden.

Unzulässige Pflanzen
 An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

8. Freiflächengestaltungsplan

10. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

11. Streusalz / ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

12. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

13. Niederschlagswasserbehandlung

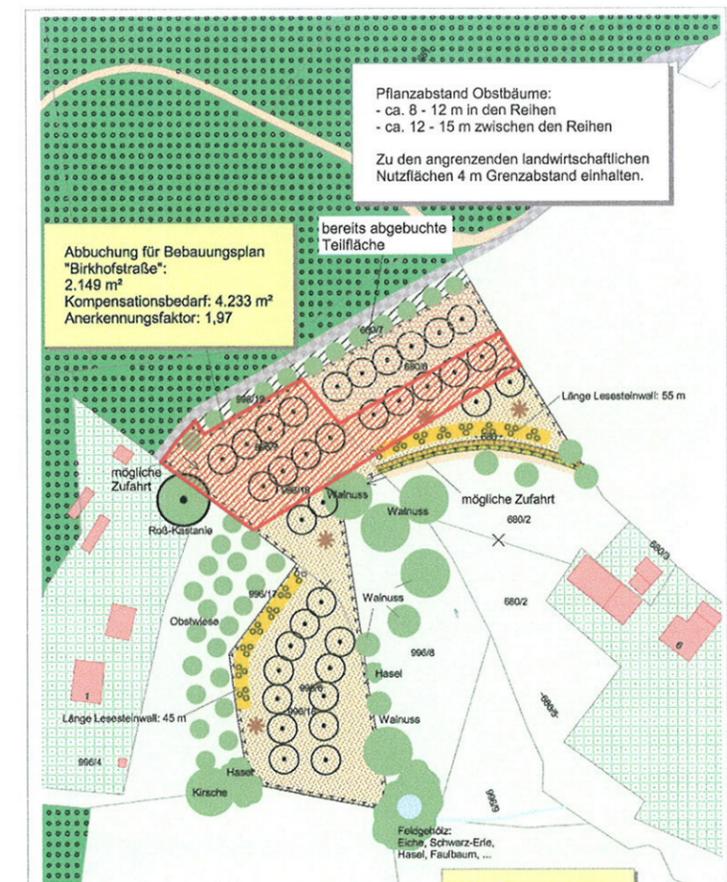
Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. ATV- Merkblatt M 153 zurückzuhalten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

14. Schutzzonen zu Erdkabeln

Bei Pflanzungen in einem Abstand unter 2.50 m zur Trassenachse von Erdkabeln sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Das externe Kompensationserfordernis von 4.233 m² wird durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Nr.1 "Wiesenfläche bei Bucha" erbracht.



8. Freiflächengestaltungsplan

GEmE

Bei den Gewerbegrundstücken Parzelle 13 + 14 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

10. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 2,00 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

11. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen. Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Oberirdische Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

12. Immissionsschutz

GEmE

Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauNVO samt betriebsbezogenen Wohnungen. Nachtarbeit ist ausgeschlossen (Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

HINWEISE

1.  bestehende Gebäude
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3. 835/1 bestehende Flurstücksnummern
4.  geplante Maßangaben in m
5.  Parzellennummer
6. 2085,04 m² Größe des Grundstücks
7.  Schnittlinien Straßenquerschnitte

8. Archäologie

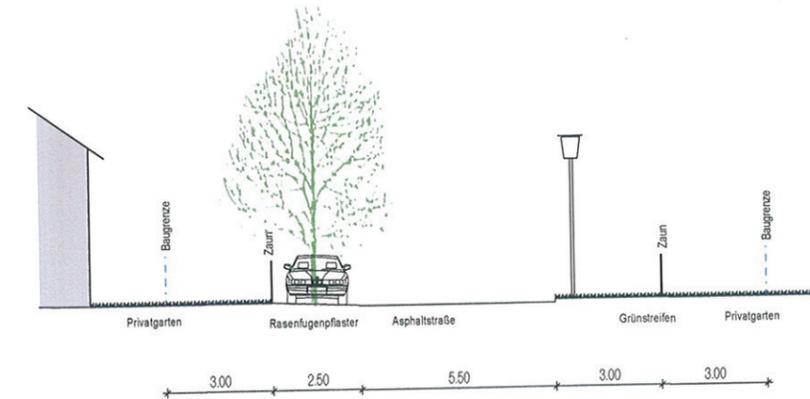
Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

9. Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

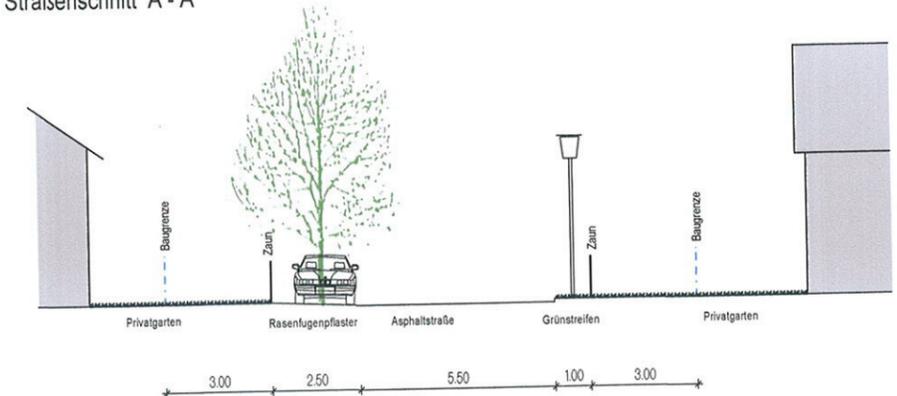
Bei festgesetzten Bepflanzungen ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.



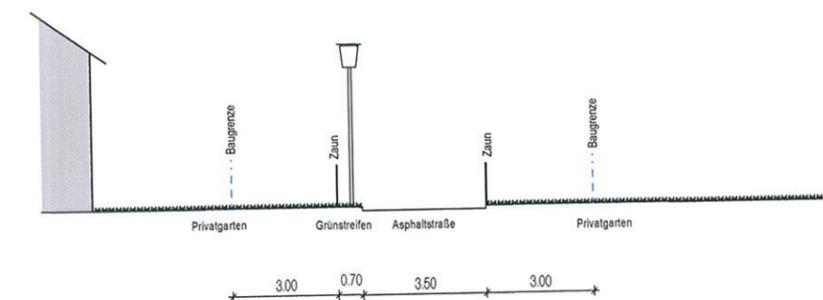
SYSTEMSCHNITTE STRASSENRAUM / LÄRMSCHUTZWALL



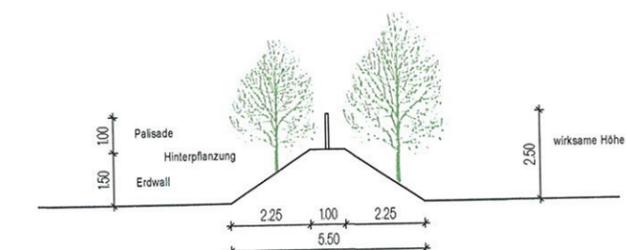
Straßenschnitt A - A



Straßenschnitt B-B



Straßenschnitt C - C



Schemaschnitt Lärmschutzwall