



A Planzeichen als Festsetzung

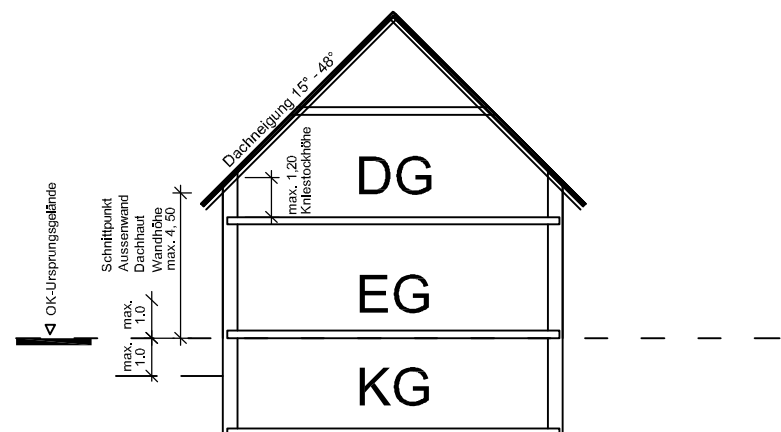
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenzen
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkbuchten, öffentlichem Fußweg und Begrenzungslinien geplant
- Straßenverkehrsfläche öffentlich geplant
- Fußweg öffentlich geplant
- künftige Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Wasserfläche
- Trafostation

Pflanzgebot:

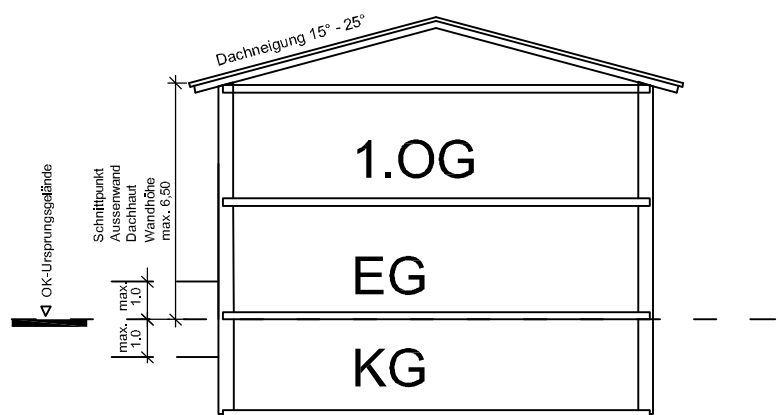
- zu pflanzende Laubbäume öffentlich
- zu pflanzende Sträucher privat

B Planzeichen als Hinweise

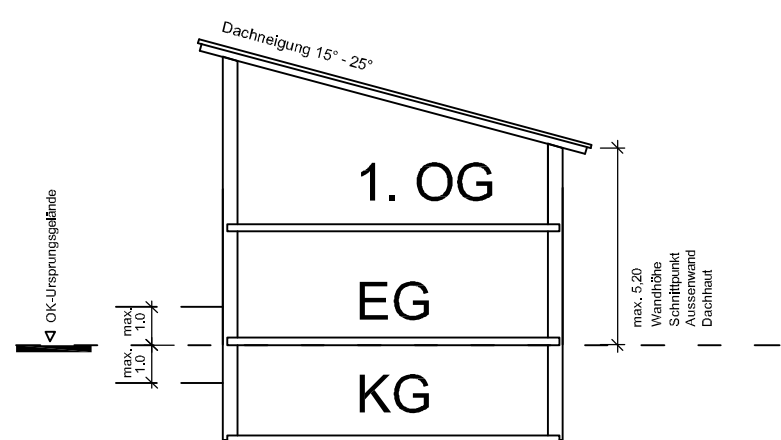
- vorhandene Gebäude
- Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Parzellen-Nr.
- Schutzstreifen Stromleitung



Regelschnitt Gebäude Typ I (E+D)
Satteldach (15°-48°)
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ II (E+1.OG)
Zeltdach (15°-25°)
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ III (E+1.OG)
Pultdach (15°-25°)
M 1 : 200



Regelschnitt Gebäude Typ IV (E+1.OG)
Flachdach (2°-3°)
M 1 : 200

C Textliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ (§ 19 BauNVO) max. zulässige Grundflächenzahl: 0,30
GFZ (§ 20 BauNVO) max. zulässige Geschosflächenzahl: 0,70
max. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007)
Zahl der Vollgeschosse max. II: E + D bzw E + 1
(§ 22 Bau NVO) offene Bauweise
Einzelhäuser und Doppelhäuser
Je Parzelle dürfen max. zwei Nutzungseinheiten (Wohnen) geschaffen werden

2. Baukörper, Dachformen

Wandhöhen werden gemessen von der ursprünglichen Geländehöhe zum Schnittpunkt Aussenwand-Dachhaut

Dacheinschnitte sind unzulässig

Solaranlagen sind zulässig gemäß Artikel 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO
Die folgenden Bautypen sind auf jeder Parzelle wahlweise zulässig

Hauptgebäude Typ I

Dachform Satteldach
Wandhöhe max. 4,50 m
Dachneigung 15° - 48°
Firsthöhe max. 11,50 m
Dachaufbauten und Zwerggiebel nur bei Satteldächern zulässig:
- mit max. Breite von 4,00 m
- Gesamtlänge aller Guben max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung Ziegel oder Betonstein

Hauptgebäude Typ II

Dachform Zeltdach oder Walmdach
Wandhöhe max. 6,50 m
Dachneigung 15° - 25°
Firsthöhe max. 10,50 m
Dachdeckung Ziegel oder Betonstein

Hauptgebäude Typ III

Dachform Pultdach, First hangoberseits
Wandhöhe max. 5,20 m, niedrige Seite
Dachneigung 15° - 25°
Firsthöhe max. 10,50 m
Dachdeckung Ziegel oder Betonstein

Hauptgebäude Typ IV

Dachform Flachdach
Wandhöhe max. 6,50 m
Dachneigung 2° - 3°
Firsthöhe max. 10,50 m
Dachdeckung Kies oder Gründach

Garagen

Sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze zulässig.
Der Stauraum zwischen Erschließungsstraße und Garagen beträgt mindestens 5 m Tiefe und ist freizuhalten.

Giebelbreite max. 6,0 m
Wandhöhe max. 3,0 m
Dachform Satteldach 15° - 48°
Pultdach 15° - 25°
Flachdach 2° - 3°
Dachbegrünung auf Pultdach auch zulässig

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 6) als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze und Grundstückszufahrten

Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese 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
- Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

6. Oberflächenwasser

Ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden oder zu versickern. Zur genauen Bestimmung Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Versickerungsanlagen sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

7. Grundwasser

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden.

8. Werbeanlagen

sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoss, gemäß dem Maß der verfahrensfreien Anlagen nach Art. 57 (1) Nr. 12 BayBO zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

9. Abgrabungen und Auffüllungen

sind gegenüber OK Ursprungsgelände mit max. 1,00 m Höhendifferenz zulässig. Stützmauern sind bis 1,20 m zulässig.

D Grünordnung zum Bebauungsplan

1. Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder oberlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

2. Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3. Öffentliche Grünflächen

3.1 Strassenbegleitgrün
hochstämmige Bäume standortheimischer Arten

4. Private Grünflächen

- nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum (Baum II. Ordnung) zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze)
- Einfriedungen hinterpflanzen
- Pflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

E Textliche Hinweise

1. 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.

2. Boden

Der Boden im Planungsgebiet weist ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf. Da dieses durch die geplanten Flächenversiegelungen, Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stark eingeschränkt wird, kommt es hier zu einem vollständigen Funktionsverlust. Daher wird auf die dringliche Umsetzung aller beschriebenen Minimierungsmaßnahmen besonders hingewiesen.

3. Drainagen

Die Drainagen der angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind bereits beim Bau der Erschließung zu berücksichtigen.

4. Müllabfuhr

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Parzellen 3 bis 9 (Hornweg) eine Müllabholung an der Grundstücksgrenze nicht möglich ist. Die Wohnungs- und Grundstückseigentümer haben den gesamten Abfall an eine für ein Müllfahrzeug problemlos erreichbare Sammelstelle (Lange Gasse) zu bringen.

5. Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBod SchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadenslosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können.

1. Änderungsbeschluss (§ 2 BauGB): 14.02.2017
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 12.12.2017
4. Erste Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 02.01.2018 bis 02.02.2018
5. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB: 01.03.2018 bis 15.03.2018
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: 20.03.2018
7. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB: Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2018 Ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Moosbach, den Markt Moosbach, Erster Bürgermeister Hr. Ach

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: Markt Moosbach
Brunnenstraße 1
92709 Moosbach



PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN
"STEINLING III"
1. ÄNDERUNG

ENDGÜLTIGE FASSUNG

PLANINHALT: Grundriss
PLAN-NR.: 004 / 177-17
MASSSTAB: 1 : 1000 / 200
DATUM: 20.03.2018
GEÄNDERT:
BEARBEITER: Lösch, Erberger
UNTERSCHRIFT:

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