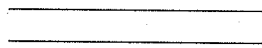


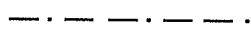
A) Festsetzungen durch Planzeichen



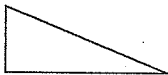
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie



Baugrenze



Sichtdreieck



Allgemeines Wohngebiet WA
Gem. §4 Abs.1 und 2 BauNV



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II

zulässige Zahl der Vollgeschoße

O

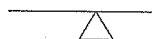
offene Bauweise

E+D

Haustyp Satteldachgebäude: Erdgeschoß, Dachgeschossausbau zulässig
Wandhöhe max. 4.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt
Zulässige Dachneigung 38°-47°

II

Haustyp Pultdachgebäude: Erdgeschoß, Dachgeschoss
Wandhöhe max. 5.70m bei höchsten natürlichen Geländepunkt
Zulässige Dachneigung 22°-27°



Zufahrt

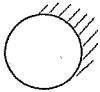


Wohnstrasse gem. §42 Abs. 4a STVO
Öffentlicher Spielplatz

B) Hinweise durch Planzeichen



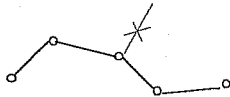
öffentliches Grün



privates Grün (vorgeschlagene Standorte für Bäume)



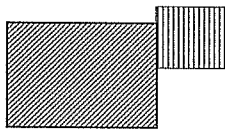
vorhandenes Grün



Bestehende Flurstücksgrenzen



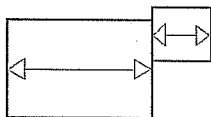
Parzellierungsvorschlag



Bestehende Wohn- und Nebengebäude

1586

Flurstücksnummern



Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper



Grundstücknummerierung

GA

Vorschlag für Garagenstandort

ST

Vorschlag für Stellplatzstandort

C) Festsetzungen durch Text

- 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser (§22, Abs.1 u.2 BauNVO).

- 2.1 Das Maß der zulässigen Nutzung wird festgesetzt und ist entsprechend den im Plan eingetragenen römischen Ziffern mit Höchstwerten wie folgt versehen:

Geschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
II 2 Vollgeschoße	0,3	0,7

- 2.2 Die Grenzabstände müssen den Abstandsflächen der BayBO entsprechen. Bei den Wohngebäuden ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 3,0 m erforderlich. Für Grenzgaragen gelten die Regelungen des Art.7 Abs.4 der BayBO zu Wandhöhe und Nutzfläche.
- 2.3 Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14, Abs.1 der BauNVO zulässig.
- 2.4 Je Einzelhaus sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
- 2.5 Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,0 m aufweisen.
- 2.6 Masten und Unterstützungen für Fernspreitleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität und für Sirenen sind nicht zulässig.

3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung:

3.1 Dachausbildung für das Gesamtgebiet

- 3.1.1 Die gewünschte Dachform ist das Satteldach, jedoch werden auch Krüppelwalmdächer und beidseitig abfallende Pultdächer zugelassen. Der max. Höhenunterschied bei Pultdächern wird mit 1.30m festgesetzt. Der Versatz muß im mittleren Drittel des Gebäudes liegen.

Zulässige Dachneigungen:	Satteldächer	38° - 47°
	Pultdächer	22° - 27°

Bei Doppelhäusern, sowie bei aneinandergebauten Gebäuden und Gebäudeteilen, ist die gleiche Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Dachgauben:

Zulässig sind Gauben mit Satteldach, abgewalmten Dach oder Schleppdach.

Die Breite der Satteldachgaube darf maximal 1,5 m und bei einer Schleppgaube maximal 3,5 m betragen.

Der Abstand der Gauben zum Dachrand (Ortgang) muß mindestens 2,5 m betragen.

Zulässig sind auch „Zwerchgiebel“. Die Breite eines jeden Zwerchgiebels darf die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

3.1.2 Dacheindeckung

Dachziegel oder Dachsteine (z.B. Biberschwanz)

Für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig

3.2 Garagen

- 3.2.1 Die Fassadengestaltung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Die Dachformen der Wohngebäude sind auch bei den Garagen zugelassen. Flachdächer sind nur mit Begrünung zugelassen. Die Anordnung der Garagen ist nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

- 3.2.2 Grenzgaragen sind zulässig. Bei Grenzbebauung müssen sie mit gleicher Wandhöhe und gleicher Dachneigung an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden.

- 3.2.3 Neben den dargestellten Einzelhäusern sind gem. den Festsetzungen auch Doppelhäuser zulässig.
Sämtliche Garagen und Stellplätze sind generell im Bauantrag darzustellen.

3.3 Zäune und Einfriedungen

- 3.3.1 Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.
- 3.3.2 Straßenseitig sind Zäune mit einer max. Höhe von 1.20m über Gehsteig- oder Straßenoberkante ohne Sockel zulässig.
- 3.3.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung der Grundstücke sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1.20m über OK Gelände zugelassen.
- 3.3.4 An öffentliche Verkehrsflächen grenzende Böschungen dürfen in keinem steileren Verhältnis ausgeführt werden als $H : L = 1:2$.

4. Gartenflächen

- 4.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist ist grundsätzlich zu der Ortsrandeingerünung pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 standorttypischer Laubbaum aus einheimischer Herkunft zu pflanzen.
- 4.2 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbargesetz (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.
- 4.3 Grundstücke, die im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs an Außenbereiche grenzen, sind ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
Hierbei sind Gehölze aus einheimischer Herkunft gem. beiliegender Pflanzenauswahl zu verwenden.

D) Hinweise durch Text

1. Technische Versorgung

- 1.1 Telekom Weiden und OBAG Weiden werden frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt.
- 1.2 Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen. (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen)

2. Abfallbeseitigung

- 2.1 Es wird dringendst empfohlen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.
Das Baugebiet wird in die Abfallentsorgung des Landkreises Neustadt/WN bzw. der Gemeinde Moosbach eingebunden.

3. Regenwassernutzung

- 3.1 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung mittels Regenwasserzisternen wird ebenfalls hingewiesen.

4. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO

- 4.1 Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen, ist eine Anbindung aller Geschosse an einen durchgehenden Treppenraum gemäß Art. 35 bzw. 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muß zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom ersten Rettungsweg unabhängige baul. Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

5. Denkmalschutz

- 5.1 Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

6. Brandschutz

- 6.1 Ausreichende Löschwasserversorgung:
Zur Erzielung der Löschwassermenge dürfen auch Löschwasserbehälter, natürliche Gewässer oder Regenwasserteiche herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist.
Geeignete Löschwasserentnahmestellen sollten berücksichtigt werden.

7. Durchgrünung

7.1 Für Strauchpflanzungen an Grundstücksgrenzen, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten aus einheimischer Herkunft empfohlen:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Rosa canina	- Wildrose
Sambucus	- Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Pflanzdichte:	1 Pflanze pro 1,5m ² Gruppen von 1-3 in einer Art
Pflanzqualifikation:	Sträucher, 2xv, o.B 90 – 150cm je nach Art oder Solitärsträucher m.B.

7.2 Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten sowie zur Ortsrandeingrünung.

Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Rosa canina	- Wildrose
Sambucus	- Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Deutzia in Arten	- Deutzien
Hypericum colycinum	- Johanniskraut
Mahonia aquifolium	- Mahonie
Potentilla in Arten	- Fünffingerstrauch
Lavandula angustifolia	- Lavendel
Gräser in Arten	
Bodendeckende Stauden in Arten	

Kletterpflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Kletterrosen	-
Parthenocissus in Arten	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Clematis in Arten	- Waldrebe
Lonicera in Arten	- Geißblatt

7.3 Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung aus einheimischer Herkunft

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Gewöhl. Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Wildkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Obstbäume (alte bewährte Sorten)	
Nußbäume (alte bewährte Sorten)	

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation:

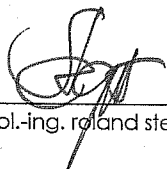
Hochstamm 4 x verpflanzt
Stammumfang 20.25 cm
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Aufgestellt: 13.07.2000

Geändert: 28.11.2000

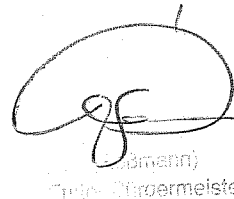
Vohenstrauß, den 28.11.2000

Markt Moosbach
Brunnenstr. 1 - Postl. 51
92709 Moosbach
Tel. 0 96 88 91 02-0
oder 0 96 88 91 02-02



dipl.-Ing. Roland Steger

Moosbach 28. Dez. 2001



(Bismann)
1. Bürgermeister

