



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA(b) 1-3

allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen, lt. text. Festsetzungen (siehe IV. A. 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 14 bis 21 BauNVO)

max. zulässige Wandhöhe tiefstlig.

max. zulässige Wandhöhe bergstig.

Zahl der Verkehrsfläche zwingend

III. Zahl der Verkehrsfläche als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptstrichtung zwingend

Grenzbauung zwingend

Ausrichtung Dachgefälle (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

Ausrichtung des Dachgefälls zwingend

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Streifenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

Feld- und Waldweg

Fußgängerbereich

Bereich ohne En- und Ausfahrt

6. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

7. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Streifenbaum (ohne Standortbindung)

Hausbau (ohne Standortbindung)

Randgründung (mit Standortbindung)

private Grünfläche

öffentliche Begleitgrün

8. Wasserflächen, Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Entwässerungsmaße

Regenwasserhochbecken

9. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfäche: Transformatorstation

10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

SD nur symmetrische Satteldach zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

FD/PD nur Flach- oder Putzdach zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

30°-45° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenlinien in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Landschaftsgratgebiet

Biotopkartierung mit Biotopnummern

Vogelgratgebiet

Fauna-Habitat-Gratgebiet

Grenze 60-m-Bereich der Hohenloher (siehe Hinweise durch Text Nr. 8)

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufzeichenschema Nutzungshabitate:

1. Baugiebel mit Teilflächennummer (siehe II. A. 1.)
2. Haus (siehe II. A. 1.)
3. Geschwiegert (siehe II. A. 2.)
4. Wohndach (siehe II. A. 2.)
5. Wandhöhe bergstig (siehe II. A. 2.)
6. Dachform (siehe II. A. 9.)
7. Dachneigung (siehe II. A. 9.)

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2121-1-8), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSGESETZLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneteten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgestellt.

2. Beschränkungen:

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die Grundfläche zieht sich auf das gesamte Baugrundstück, inklusive der privaten Grünflächen, darf max. 40% betragen.

4. Gestaltung des Regenrückhaltebeckens:

Das Pionierbecken fertgestellte Regenrückhaltebecken ist natürlich zu gestalten. Die Röhren zur Regenrückhaltung sind als unbefestigte Becken anzulegen und durch Einlauf mit regionalmäßigen und standortgerechten Sozial- (soziale Mischung, Ursprungsbecken 20% Blumen / 80% Gräser) oder Extensivgründung zu entwickeln (bspw. Stadtgrünanbau Reger Hoffmann v. 04.04.2017).

5. Umsetzung Pflichtmaßnahmen:

Die festgesetzten Pflichtmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach **Bauauftrag Nutzungsaufnahme** abgeschlossen sein.

6. Erstplatzierung:

Die Anpflanzungen und Ansäfte sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

7. Bauplanungsrechtliche Abgleich:

Der vorliegende ist ein ausführlicher Bauplanungsgesetzplan bzw. -zonenplan.

8. Arten- und biotopschutzrechtlicher Abgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Insektenfreie Beleuchtung:

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels insektenschonender Anlagen im Sinne von § 41 o. Abs. 1 BNatSchG zu gewährleisten (max. 2,700 Kelvin, warmweißes Licht, nach unten gerichtete Beleuchtung bzw. Vermeidung von Streulicht/Lichtverschmutzung).

Der untere Bezugspunkt für die totale Wandhöhe ist die Oberkante des vorhandenen Gebäudes an der **höchstgelegene Gebäuderücke der teiligen Gebäudeflur zum Zeitpunkt des Grundstückverkaufs**.

Der untere Bezugspunkt für die bergseitige Wandhöhe ist die Oberkante des vorhandenen Gebäudes an der **höchstgelegene Gebäuderücke der bergseitigen Gebäudeflur zum Zeitpunkt des Grundstückverkaufs**.

Die totale und die bergseitige Wandhöhe wird entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO senkrecht zur Kante gemessen.

2. Sozialtechnische Einheiten:

Die Grundstückseinheiten sind sarklos mit einem Abstand von mind. 5 cm zwischen Boden und Unterkante Zaun auszuführen. Die Zuspitzen dürfen einbetoniert sein.

3. Arten- und biotopschutzrechtliche Abgleich:

Der beiliegende Fachplan „Augsleichten und artenschutzrechtliche Maßnahmen“ des Büros Maier Landplan von 27.10.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die dort definierten Abgleichsmaßnahmen sind zwingend umzusetzen.

B. BAUORDNUNGSGESETZLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Dachflächen/Satteldach:

Für die Dachflächen sind nicht grünzogene rote, rotbraune oder graue (einschließlich anthrazitfarbene) Ziegel oder Betondachziegel zulässig. Abweichend davon dürfen die Dächer auch beginnen werden.

Dachziegel für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Gewölbedecke mind. 1,00 m beträgt.

2.2 Dachflächen/Putzdach:

Gebäude und Gebäudeteile mit Flach- oder Putzdach (DIN 1019) sind ab einer Größe des Daches von mind. 10 m² zu mind. 80% mit beginnenden Putzflächen und so zu verkleiden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Es darf auf der Putzfläche gewachsen werden.

Mindestanforderung für die Hauptgebäude ist eine Erstkreisbeginnung mit 10 cm starken strukturierten Substraten und technisch erforderlichem Unterbau. Die Mindestanforderung für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist geringer.

2.3 Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen:

Für die auf den Dachflächen eingebauten Anlagen (Indach- und Aufdachmodell) bis zu einer Höhe von 20 cm parallel zur Dachfläche zulässig. Auf Flach- und Putzdächern wie auch Ständerdächen zulässig. Die aufgedeckten Dachflächen dürfen nicht unmittelbar an der Dachfläche des Dachgeländes liegen.

Dachanlagen für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Gewölbedecke mind. 1,00 m beträgt.

2.4 Giebel, Gründung, Gründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BayGB)

4.1 Beginnung der Freiflächen:

Die nicht überbaute Gründungskanten sind, soweit sie für Zuwege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als vegetationsfreie mit vollflächig belebter Gründung anzulegen und unterhalb der Dachfläche des Dachgeländes zulässig. Die Oberflächen jedes einzelnen Geländeteils sind so zu gestalten, dass eine Bewirkung für Luftfilter zu jeder Zeit ausgeschlossen ist.

4.2 Giebel, Gründung, Gründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BayGB)

Die maximale Giebelneigung beträgt 12,5 m und die maximale First- bzw. Giebeldehnung 20,00 m.

Der First ist bei Sattel- und Putzdächern im Geländeabstand anzulegen, d. h. die Firstfläche muss mindestens der Dachfläche entsprechen oder dieser überschreiten, die seitlichen Festsetzungen zur Hauptdachrichtung und zur Ausrichtung des Dachgeländes sind ungeachtet dessen zu berücksichtigen.

Doppelhäuser, wenn im Rahmen der obenstehenden Festsetzungen als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Firstfläche angelegt werden.

4.3 Außenwandflächen:

Zulässig sind Sicht- oder Verbundmauerwerk in natürlichen Steinfarben, Holz oder dreidimensionale Holzoptik in natürlichen Holzfarben oder mit Farbanstrich sowie Putzfarben.

Die Mindestanforderung für die Außenwandflächen ist die Mindestanforderung für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

4.4 Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen:

Die auf den Dachflächen eingebauten Anlagen (Indach- und Aufdachmodell) bis zu einer Höhe von 20 cm parallel zur Dachfläche zulässig. Auf Flach- und Putzdächern wie auch Ständerdächern sind die aufgedeckten Dachflächen darf nicht unmittelbar an der Dachfläche des Dachgeländes liegen.

4.5 Pflanzenanbau:

Bei einer Dachneigung von mind. 30° sind Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben darf je Dachfläche nur max. 1/2 der Trauffläche betragen.

4.6 Dachgauben:

Ab einer Dachneigung von mind. 30° sind Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben darf je Dachfläche nur max. 1/2 der Trauffläche betragen.

4.7 Mindestabstände:

Die Mindestabstände sind bei einer Dachneigung von mind. 30° zu den benachbarten Dachflächen zu gewährleisten.