

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verzögerung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Paraschenumerierung) (P.0 - Plan Nr. 0)

Table with 2 columns: Numbered boxes (1-6) and descriptions of plan content (1. Art der baulichen Nutzung, 2. Bauweise, 3. Max. zulässige Grundflächenzahl, etc.)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Geschossflächenzahl: 0,9, 1,0, 1,2. 2.2 Grundflächenzahl: 0,40. 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise (o), 3.1.1 Einzelhäuser zulässig (A), 3.1.2 Doppelhäuser zulässig (B), 3.5 Baugrenze (---), 6.1 Straßeneckflächen, öffentlich. (orange), 6.2 Mehrzweckstreifen, Seitenbereiche, Gehwege, Pflegezufahrt, öffentlich. (dark grey), 6.3 Pflegeweg (yellow), 6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. (dots)

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßeneckflächen, öffentlich. (orange), 6.2 Mehrzweckstreifen, Seitenbereiche, Gehwege, Pflegezufahrt, öffentlich. (dark grey), 6.3 Pflegeweg (yellow), 6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. (dots)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1 Entsorgungslinie unterirdisch, Niederschlagswasserableitung. (line with R), 8.2 Abwasserpumpanlage, geplant. (PS)

9. Grünflächen

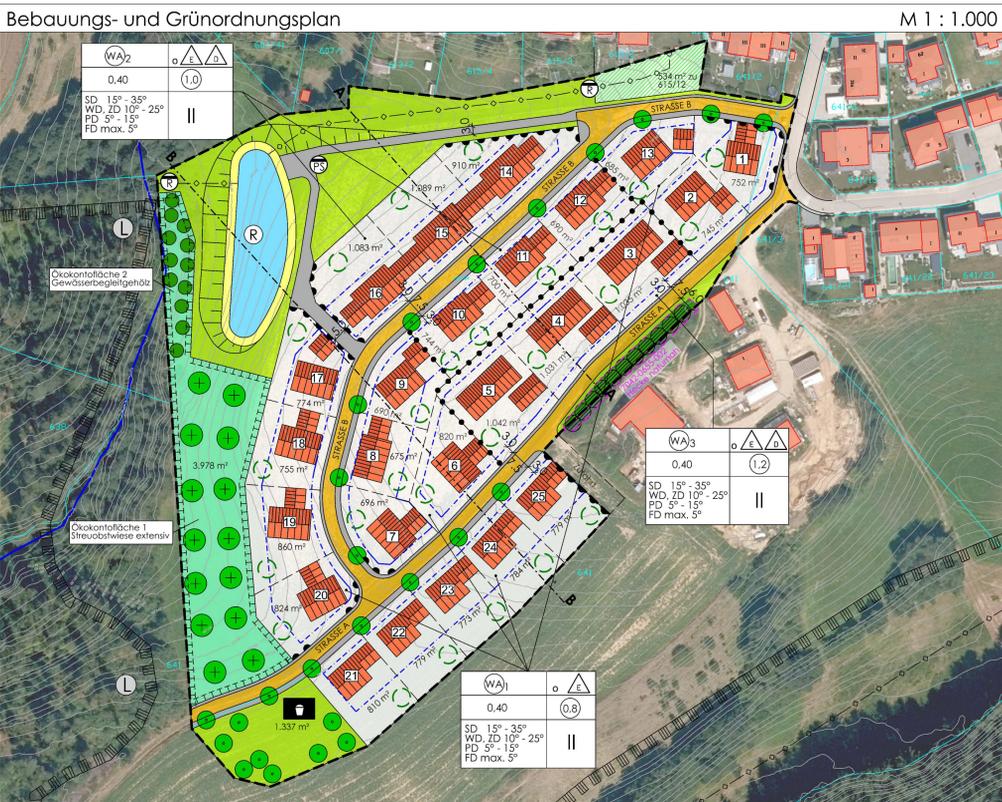
- 9.1 Grünflächen öffentlich (green), Zweckbestimmung: Spielfeld (f), Grünflächen privat, Garten. (diagonal lines)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Rückhaltung für Niederschlagswasser (R)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ökotoptische 1: Extensive Streuobstwiese auf mäßig artenreicher Mähwiese. Ökotoptische 2: Gewässerbegleitgehölz.



Planungsgebiet für Obstbaum: Pro Planzeichen ist ein Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. In den ersten 5 Jahren ist ein Verbleibschutz anzubringen (Drahtrose am Stamm)...

Ökotoptische 2: Estackungsgebiet, Gewässerbegleitgehölz naturnah. Maßnahmen: Rodung des Fichtenbestandes, Wurzelteiler im Boden belassen, Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Gehölzplanung mit Strüchern der Liste 2...

- Liste 1: Baum- & Strauchpflanzen (Acer, Alnus, Corylus, Prunus, Pyrus, Quercus, Sorbus, Taxus, Thuja, Juniperus, Ligularia, Lonicera, Fraxinus, Rhamnus, Sambucus, Viburnum, Malus, Malva, Rosa, Clematis, etc.)

- Liste 2: Sträucher (Cornus, Cotoneaster, Cotoneaster, Eucryphia, Eucryphia, Ligularia, Lonicera, Fraxinus, Rhamnus, Sambucus, Viburnum, Malus, Malva, Rosa, Clematis, etc.)

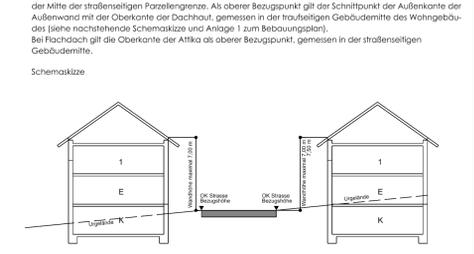
II. PLANISCHE HINWEISE

- 16. Planzeichen der Flurkarten Bayern (Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2021). 17. Sonstige Darstellungen (Gebäudebestand, Höhenlinie, Umgrünung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtl. Nummer, Grenze Landschaftsschutzgebiet 'Bayerischer Wald', etc.)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

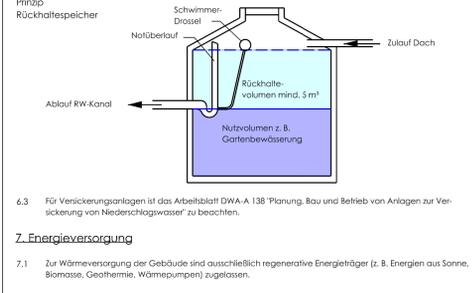
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung: 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. 1.2 Zahl der Wohneinheiten: WA1: Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. WA2: Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. WA3: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind mindestens 4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zu errichten und maximal 3 Doppelhäuser je Doppelhaushälfte zulässig.

- 2. Bauweise und Baukörpergestaltung: 2.1 Bauweise: Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Parzellen 3-5: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Parzellen 1.2, 6-9, 13, 17-25: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Parzellen 10-12 und 14-16: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



- 2.3.1 Gebäudehöhen: Die maximal zulässigen Wandhöhen werden wie folgt festgelegt: Parzellen 1-4: maximal 7,00 m, bezogen auf Straße B. Parzellen 7-13: maximal 7,00 m, bezogen auf Straße B. Parzellen 14-20: maximal 7,00 m, bezogen auf Straße B. Parzellen 21-25: maximal 6,70 m, bezogen auf Straße A.

- 2.3.2 Fächung: Die Fächung ist frei wählbar. 2.3.3 Dachformen / Dachneigung: Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) mit 10° - 25° Dachneigung, Putzdach bzw. versetztes Putzdach (PD) mit 5° - 15° Dachneigung sowie Putzdach mit max. 5° Dachneigung. 2.3.4 Dachgehäuse: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtshöhe von 2,5 m und eines Mindestabstandes zur befahrtenen Gehwegkante von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig. 2.3.5 Dachbedeckung: In gedecktem rottem bis rotbraunem Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit und grau. 2.3.6 Anpassungsbau bei Doppelhäusern: Bei Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Zahl der Vollgeschosse sowie dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen. 2.3.7 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig. 2.4 Garagen und Nebengebäude: Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mitrig der Garagenzufahrt. 2.5 Stellplätze: Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. 2.6 Einblendungen / Stützmauern: 2.6.1 Zulässig sind zur Grundstücksanfrischung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzblenden mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe bezogen auf die Straßenoberkante. 2.6.2 Mauer, Drahtschichtenkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Stufenfundamente sind zur Grundstücksanfrischung zulässig. 2.7 Beleuchtung: Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.



- 6.3 Für Versicherungenanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' zu beachten. 7. Energieversorgung: 7.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind ausschließlich regenerative Energieträger (z. B. Energien aus Sonne, Biomasse, Geothermie, Wärmepumpen) zugelassen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Belange der Denkmalspflege: Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. 2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) sind zu dämpfen. 3. Stromversorgung: Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflegen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdarbeiten einzuhalten. 4. Brandschutz: Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulagen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnoberfläche, Kurvenkennungen und so weiter, den Anforderungen der Feuerwehrojederzeit und unbehindert befahren werden können.

- 6. Regenwassernutzung: Es wird den Bauwebern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenanwendung zu verwenden. 7. Recyclingbaustoffe: Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden. 8. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide: Auf den privaten Flächen sollte zum Schutz von Boden und Grundwasser auf Streusalz und ätzende Streustoffe sowie auf künstliche Düngemittel und Pestizide verzichtet werden. 9. Hinweis der Wasserwirtschaft: Für die Errichtung des Niederschlagsabflusses sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWRegV - vom 01.10.2002, geändert vom 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von anwässertlich genutzten Regenwasser in das Grundwasser (TRNGW) vom 17.12.2008 zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN



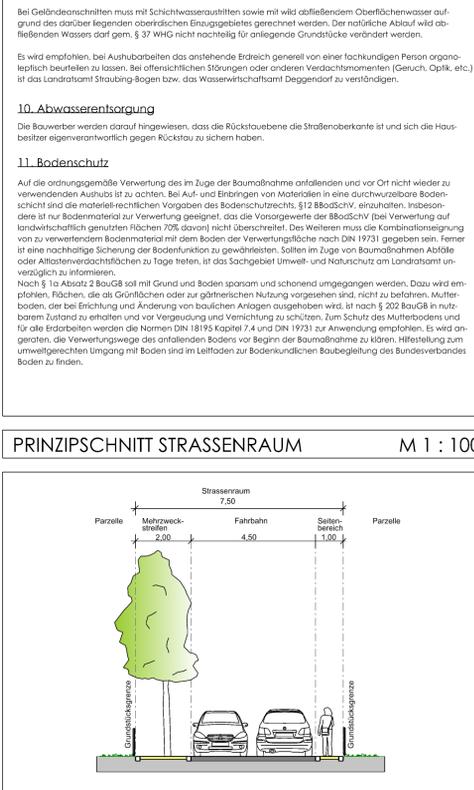
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Haselbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. 2. Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Gemeinde Haselbach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens mit Bau- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 20.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben.

- 3. Vorgesagte Behördenbeteiligung: Die Gemeinde Haselbach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis einschließlich 20.07.2021 durchgeführt. 4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung: Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis einschließlich 20.07.2021 zur Einicht öffentlich ausgestellt. 5. Satzung: Die Gemeinde Haselbach hat mit Beschluss vom 20.07.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BauGB beschlossen.

- 6. Ausfertigung: Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgestellt. 7. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 20.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung bekannt gemacht. 8. Einreichung: Die Gemeinde Haselbach hat den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans am 20.07.2021 bei der Bayerischen Staatsregierung eingereicht.

PRINZIPSCHNITT STRASSENRAUM



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Official planning document header with title 'WA "SCHMELLING II"', scale 'M 1 : 1.000', and administrative details including 'Gemeinde Haselbach', 'BauGB Projekt', and 'Entwurf vom 29.07.2021'.