

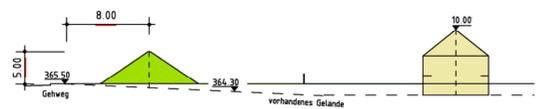
Bebauungsplan Nr. 5/05

"Saas - Am Südfriedhof"

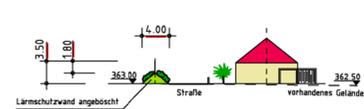
(Teiländerung der Ergänzungssatzung Nr. 4/98 "Saas / An der Bärenleite")

WA	I+D (II)
2 WE	—
0,4	—
o	SD / ZD
ED	38 - 45 °

WA	I+D (II)
2 WE	—
0,4	—
o	SD / ZD
ED	38 - 45 °



Schnitt A - A



Schnitt B - B

Maßstab 1 : 500

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/05

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und unter der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl 2003, S. 120) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z. B.: 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
z. B.: I + D (II) Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
D Dachgeschoss

BAUGRENZEN, BAUWEISE

o offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
2 WE 2 Wohneinheiten zulässig pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (Höchstmaß)
Bei Ausschöpfung des Höchstmaßes "2 WE" ist die Herstellung eines dritten Stellplatzes auf dem Grundstück ohne Befreiung zulässig.
z. B.: •363,00
GELÄNDEBERKANTE: 363,00 m NN
SOCKELHÖHE: =0,5 m

Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung findet.

Umgränzungen von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgränzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (interne Ausgleichsfläche artenreiche Hecke mit offenem Grabenlauf)
offener Grabenlauf (Retentionskaskade)

AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

SD/ ZD Satteldach/Zelddach
z. B.: DN 38 - 45 ° Dachneigung 38 bis 45 °
Kniestock max. 0,50 m

Dachaufbauten:
Einzelgauben ca. 0,90 x 1,30 m zulässig. Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Erker sind zulässig. Die Summe aller Dachauf- oder anbauten wird auf 1/3 der gesamten Dachlänge begrenzt.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
2 Wohneinheiten zulässig	—
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform / Dachneigung

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich: Spielstraße, Zeichen Z 325 / 326 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO)
Durchgang
Fußweg
Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung
Ga = Garage; Cp = Carport; St = Stellplatz
Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO können darüberhinaus zugelassen werden, wenn die zulässige GRZ nicht überschritten wird und sie sich städtebaulich einfügen.
Spiel- / Bolzplatz
bestehende Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

Baumbestand mit Erhaltungsgebot
Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung
vorhandene Bäume und Sträucher mit Erhaltungsgebot
Umgrözung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes: Errichtung eines Lärmschutzwalles (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV - Kabel usw. sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze
Maßzahl
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3517 Grundstück-Flurnummer
bestehende Gebäude
bereits abgebrochene bauliche Anlagen
Bushaltestelle

In einer Entfernung von 800 m befindet sich eine Schießsportanlage. Obwohl der Schießbetrieb akustisch wahrnehmbar ist, werden hierdurch die zulässigen Richtwerte der DIN 18005 "Lärmschutz im Städtebau" nicht tangiert.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen kann gelegentlich zu Geruchsbelästigungen führen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Erhalt bestehender Einzelbäume
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume werden erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit geschützt.

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung für die Privatgrundstücke
Es sind klein- und mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, Mindestgröße STU 12 - 14.

Pflanzenauswahl, z. B.

Acer campestre
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Crataegus laevigata
Obstbäume
Walnussbaum
Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rotdorn
Sorten STU ab 8 cm

Pflanzgebot für Sträucher

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Lebensraumvernetzung sind in den im Plan festgelegten Bereichen geschlossene zweireihige Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Sträuchern vorzunehmen. Mindestgröße: 2 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm, Pflanzabstand 1 m.

Pflanzenauswahl (schematisch)

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguines
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum lantana
Feldahorn
Hainbuche
Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Weißdorn
Weinrose
Schwarzer Hollunder
Salweide
Wolliger Schneeball

Begrünung der Lärmschutzwand

Pflanzenauswahl, z. B.
Polygonum aubertii
Parthenocissus tricuspidata
Parthenocissus quinquefolia
Hedera helix
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Clematis vitalba
Rubus fruticosus
Rosa arvensis
Lycium barbarum
Schlingknöterich
Wilder Wein
Wilder Wein
Efeu
Haselnuss
Weißdorn
Weißdorn
Brombeere
Kriech-Rose
Bocksdom

EINFRIEDUNGEN

Nur Hecken und Sträucher (max. Wuchshöhe 1,20 m) zulässig. Zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun mit 0,80 - 1,00 m Höhe zulässig.

Pflanzenauswahl, z. B.

Eibe
Rainweide
Feldahorn
Fingerstrauch
Hainbuche
Buchsbaum
Lorbeerkrische
Heckenrose
Hortensie
Taxus baccata
Ligustrum ovalifolium
Acer campestre
Potentilla fruticosa
Carpinus betulus
Buxus sempervirens
Prunus laurocerasus
Nina Weibull
Hydrangea macrophylla

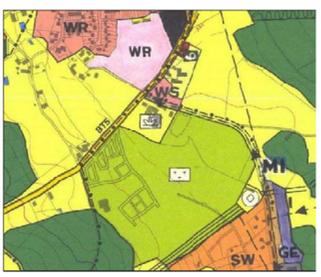
Verminderung der Versiegelung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Betonsteinpflaster mit großem Fugenteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke).

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M 1 : 10.000



GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 04.12.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

☆☆☆ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/09

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 5/05
"Saas - Am Südfriedhof"

Bearbeitet:	Kalina	08.07.2005 geänd. 09.03.2006 geänd. 29.06.2006 geänd. 04.12.2006	1 : 1 000
Geprüft:		Datum	Maßstab
		Dienststelle	Referat 4
Verfahrensschritte zur Planaufstellung			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am 20.07.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 17	vom 18.08.2005	
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 17	vom 18.08.2005	
- Auslegung	vom 29.08	bis 26.09.2005	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am 29.03.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8	vom 13.04.2006	
- Auslegung	vom 24.04	bis 24.05.2006	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)			am 28.02.2007
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6	vom 23.03.2007	
- 2. Auslegung	vom 02.04	bis 02.05.2007	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am 27.06.2007
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken	vom 07.11.2007	Nr. 34-46211-5/2007	
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen			
Inkrafttreten des Bebauungsplanes			am 30.11.2007
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 24	vom 30.11.2007	