

<b>WA</b>		WHT: 7,0m WHB: 6,0m (Traufhöhe)
<b>GRZ 0,3</b>		<b>GFZ 0,6</b>
<b>O</b>	<b>II</b>	SD: 20-30° PD: 7-16°

### Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs.1 BauNVO  
zulässig sind ausschließlich Wohngebäude (§4 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung und Wandhöhen ab Urgelände

GRZ = 0,3 / WHT (talseitige Wandhöhe) maximal 7,0 m  
GFZ = 0,6 / WHB (bergseitige Wandhöhe) maximal 6,0 m  
als städtebaulich relevante Wandhöhe bleiben Giebel unberücksichtigt.

#### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise  
II maximal zulässig zwei Vollgeschosse als U + E oder E + 1  
Baugrenze, Gebäude und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.  
Garagen nach Art.6 BayBO sind zulässig.

#### 4. Dächer und Gebäudeform

SD Satteldach, gleichseitig mit Mittelfirst  
DN 20-30° bei SD  
PD Pultdach (ausschließlich bei Garagen)  
DN 7-16° bei PD,  
versetzte Pultdächer sind nicht zulässig  
dargestellte Firstrichtung ist für SD und PD nicht bindend und kann auch um 90° gedreht oder innerhalb des Baufensters an den Verlauf der Höhenlinien angepasst werden (z.B. zur Solarenergie-Nutzung).

Bei Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

#### 5. Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Deckblattes 5 zur Neuordnung von 22 Parzellen westlich der Ludwigsreuter Straße (vorhandene Anbindung zum Ortskern Haidmühle)

#### 6. Grünordnung

privates Grün auf allen Restflächen der Parzellen und Vorgärten zu pflanzende Bäume und Stäucher, bodenständige Arten

#### 7. sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### 8. Planzeichen als Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

4 962m<sup>2</sup> Parzellennummer und -größe

716 Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Bebauungsvorschlag

vorgeschlagene Firstrichtung

### Textliche Festsetzungen

#### 9. Fassaden-Gestaltung

Putzfassaden und/oder Holzverschalungen sind zulässig.  
Faserzementplatten- und Naturstamm-Optik sind nicht zulässig.

#### 10. Dacheindeckung

SD+PD Ziegeldeckung in Rot-, Braun- und Grautönen,  
PD Blecheindeckung in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig.

#### 11. Garagengestaltung

Garagen sind in der Fassadengestaltung, Farbgebung und auch der Dacheindeckung dem Wohngebäude anzupassen.

#### 12. Energiegewinnung auf Dächern

Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenkraft sind ausschließlich parallel zur Dachebene in ruhigen abgeschlossenen Flächen zulässig.

#### 13. Gebäudeproportionen / Hangbauweise

Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper mit dem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2 auszubilden. Je nach Urgelände-Verlauf ist eine "Hangbauweise" zu realisieren.

#### 14. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zu minimieren, Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb der Gebäudegrundfläche sind auf maximal je 1,5m ab Urgelände beschränkt zulässig.

Stützwände bis zu einer Höhe von 1,6m sind zulässig, sofern sie aus heimischem Naturstein (z.B. grauer Granit) als Trockenmauern oder Gabionen errichtet werden. Gabionen sind zwingend zu begrünen.  
Zwischen Vorderkante Stützmauer und nächster Vorderkante Stützmauer muss ein Abstand von mindestens 2,0m eingehalten werden.  
Böschungen sind mindestens mit einer Neigung von 1:1,5 auszuführen. Die Ränder von Böschungen sind harmonisch auszurunden.

#### 15. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen als Planzeichen sind zu beachten. Bäume und Sträucher sind zeitgleich mit der Baumaßnahme zu planen und spätestens nach Abschluss umgehend zu realisieren. Bei der unteren Naturschutzbehörde können Pflanzlisten und Empfehlungen für die Auswahl geeigneter heimischer Bäume und Sträucher eingesehen werden. Tropische und andere nicht heimische Pflanzen (z.B. Thujen) sind unzulässig.

#### 16. Garagen und Nebengebäude

Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW mindestens 6m einzuhalten.

#### 17. Zäune und Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,5m zum Fahrbahnrand einhalten und eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm aufweisen. Zulässig sind Holzlatenzäune, Weidenrutenzäune und Hecken aus heimischen Gehölzen. Blickdichte Verkleidungen und geschlossene Mauern sind unzulässig.

#### 18. Regenrückhaltung

Bei allen für eine Bebauung vorgesehenen Parzellen ist zeitgleich mit der Baumaßnahme eine Regenrückhaltung mit dem Fassungsvermögen vom mindestens 6m<sup>3</sup> (z.B. als Zisterne) vorzusehen.

#### 19. Abwasserkonzeption

Bei der Straßen- Tiefbauplanung ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das die Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregen-Ereignissen berücksichtigt und löst.

#### 20. Abfallentsorgung

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist der Hausmüll nach den Vorgaben des Abfall-Entsorgungsunternehmens zu trennen und mit dem zuständigen Unternehmen abzustimmen, wo die Mülltonnen am Tag der Abholung geeigneterweise zu platzieren sind (ggf. Gruppierung der Tonnen, um unnötige Fahrwege zu sparen).

#### 21. Tempobeschränkung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatt 5 sind sämtliche Erschließungsstraßen außer der Ludwigsreuter Straße als "Wohnstraßen" mit einem Tempolimit auf maximal 30km/h zu beschränken.

#### 22. Ver- und Entsorgung sowie Kommunikationsleitungen

Im Zuge der Baureifmachung ist dafür Sorge zu tragen, dass im unterirdisch zu verlegenden Leitungssystem der Straßen ausreichend Reservekapazität für eine eventuelle spätere Nachbelegung vorgesehen wird.



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haidmühle hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplans "Feriengebiet am Berg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
(Bgm Scheibenzuber)

### 2. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Deckblatt 5 in der Fassung vom 11.07.2022 eine angemessene Frist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ eingeräumt.  
Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
(Bgm Scheibenzuber)

### 3. vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatt 5 in der Fassung vom 11.07.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ stattgefunden.  
Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
(Bgm Scheibenzuber)

### 4. öffentliche Auslegung und zweite Fachstellenanhörung

Der Entwurf des Deckblatt 5 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß §4 Abs.2 BauGB um Stellungnahme zum abschließenden Entwurf aufgefordert.  
Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
(Bgm Scheibenzuber)

### 5. Satzung

Die Gemeinde Haidmühle hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ das Deckblatt 5 gemäß §10 Abs.1 beschlossen und am \_\_\_\_\_ gemäß §10 Abs.2 und §8 Abs.2 der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.  
Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
(Bgm Scheibenzuber)

### 6. Inkrafttreten

Das Deckblatt 5 zu "Feriengebiet am Berg" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 5 mit Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus der Gemeinde zu den üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über die Inhalte auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Deckblatt 5 zu BPlan "Feriengebiet am Berg" ist somit rechtsverbindlich.  
Haidmühle, den \_\_\_\_\_  
(Bgm Scheibenzuber)

## Deckblatt 5 "Feriengebiet am Berg"

Projekt: Neuordnung der Parzellierung und Erschließung für eine Realisierbarkeit des bestehenden Baurechts

Grundstück: süd-westlich der Ludwigsreuter Straße  
94145 Haidmühle  
Flur-Nr. 716, 716/1 bis 716/7, 717 und angrenzenden Flurnummern  
Gemarkung: Frauenberg

### Gemeinde Haidmühle

Dreisesselstraße 12  
94145 Haidmühle  
Fon: 08556-97263-13  
www.haidmuehle.de

## Deckblatt 5 - Entwurf

Peter ALTENKAMP  
Dipl.-Ing. Architekt  
Lackerau 5  
94089 Neureichenau  
Fon: 08583-918250  
Fax: 08583-918249

Datum: 22.02.2023 M 1:500 Plan: DB5-01 Index: -02-

H/B = 660 / 850 (0.56m²)

Allplan 2023