

GEMEINDE WERNBERG-KÖBLITZ  
BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
KREUZÄCKER II

M 1:1.000 10.12.2001

PARZELLE 18-20

WA	III
0,35	0,7
E	SD+PD

PARZELLE 1-17

WA	III
0,35	0,7
E	SD

Vorhandene Stromltg.  
wird verlegt

NP

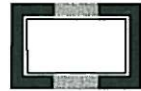




# LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

## 1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §1+§4 BauNVO )

**WA** Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als  
**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**  
gem. §4 BauNVO festgesetzt

## 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. §§16-21 BauNVO )

Die Festsetzungen werden für die jeweiligen Nutzungsbereiche mit folgender Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt :

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III
Grundflächenzahl als Höchstgrenze 0,35	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze 0,7
	Dachformen SD : Satteldach PD : Pultdach

Es sind nur freistehende Einfamilienhäuser, aber keine Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig



Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen (Dachform)

## 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( §9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO )



Baugrenze mit den nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 der BayBO sind einzuhalten. Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind in den von der Strasse abgewandten Gartenteilen auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.



Vorgeschlagener Baukörper mit Festsetzung der Firstrichtung bei Sattel- und Pultdächern  
Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite  
Hauptgebäude 5:4



## 5. GARAGEN, ZUFAHRTEN, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE ( §9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §§ 12/14 BauNVO )

**Ga** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00m Tiefe freizuhalten.)  
Anstatt geschlossener Garagen können auch überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden.  
Die Garagen und Carports sind als Grenzgaragen an den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.  
Die Länge der Grenzbebauung bei Garagen und Carports ist mit max. 8,0m je Grundstücksgrenze festgesetzt (Art. 7, Abs. 4, Nr. 2 BayBO)  
Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind in den von der Strasse abgewandten Gartenteilen auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

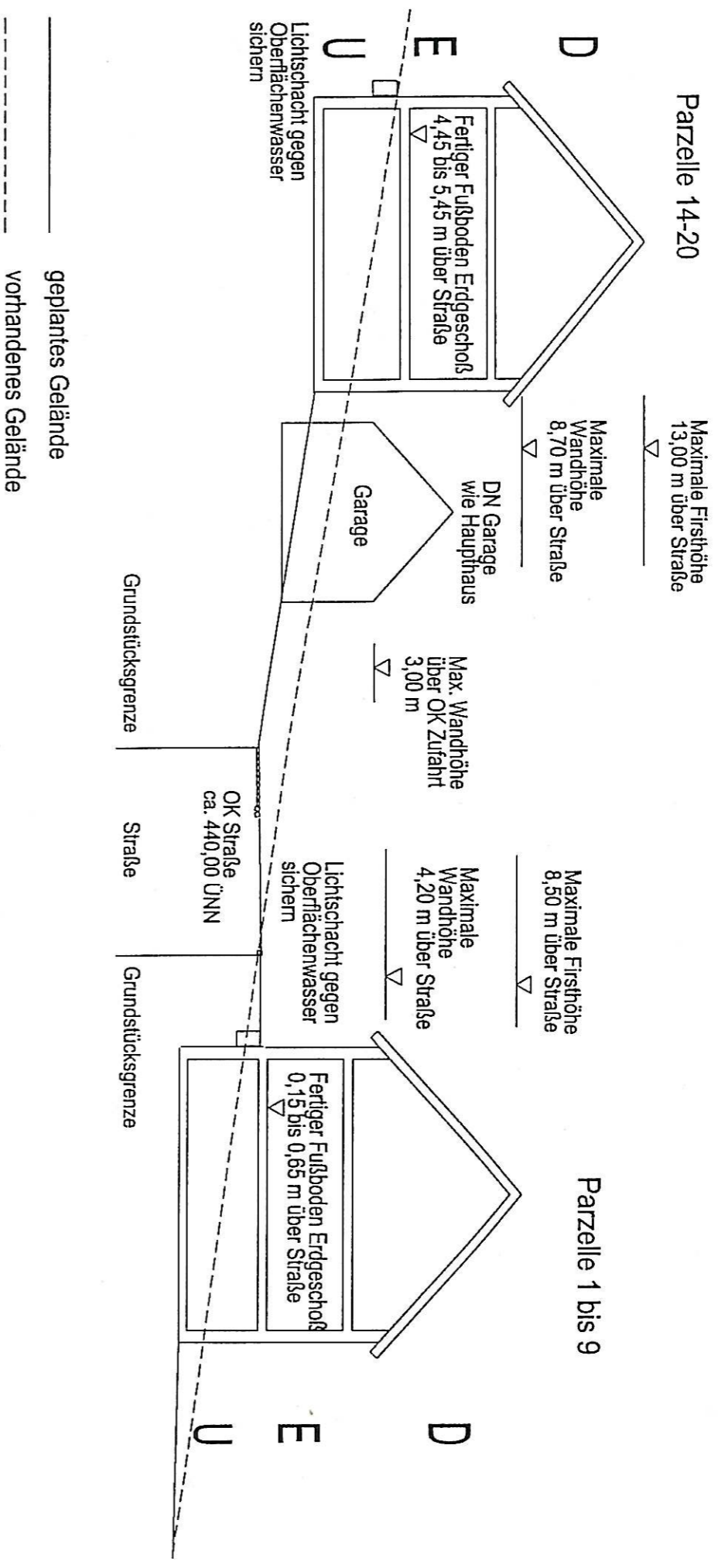


Ausführung der Einfahrten und Zugänge in gut durchlässigen Belägen

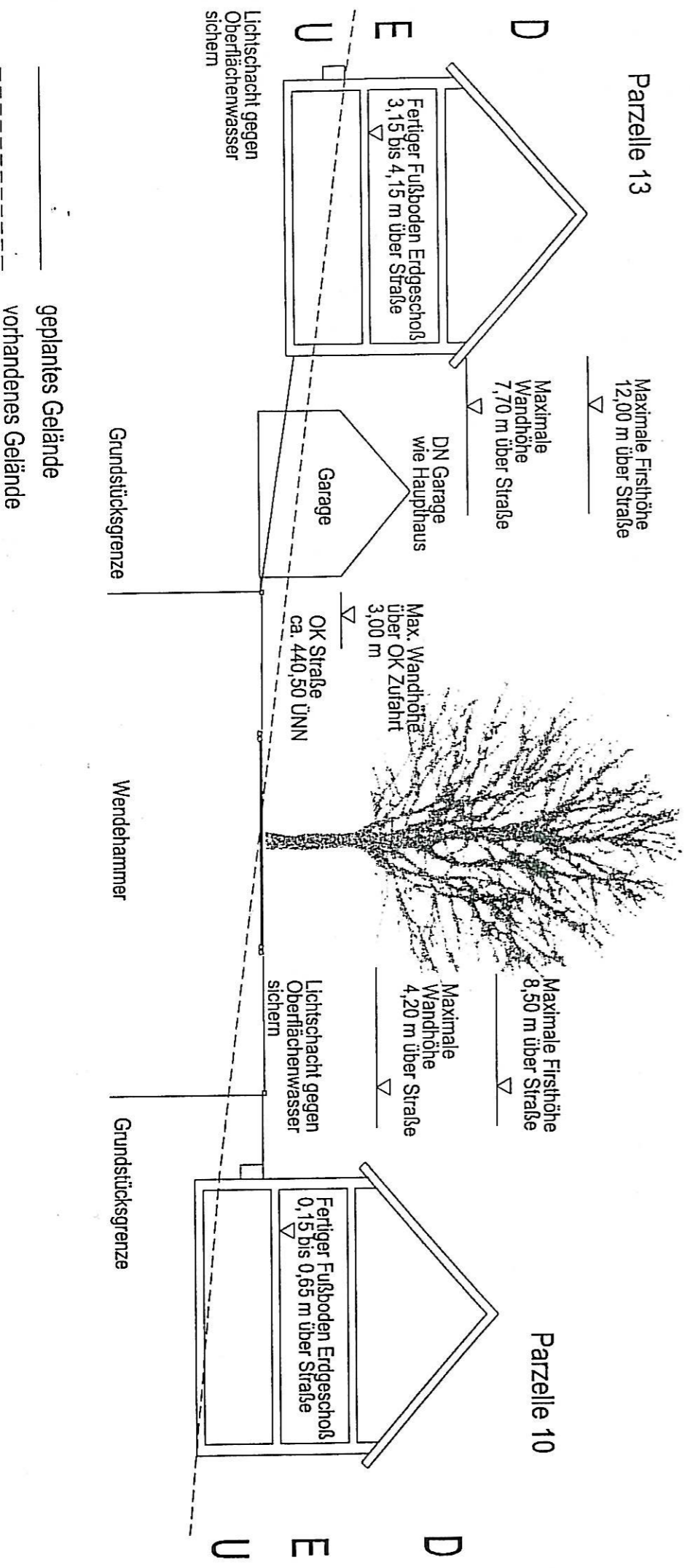
## 6. SONSTIGES

-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Vorhandene Grundstücksgrenzen, die entfallen
-  Sichtdreieck Anfahrsicht
-  Erschliessungsstrasse
-  Fussweg/Feldweg
-  Pflasterfläche der Stellplätze/Zufahrtsbereiche

# Schemanschnitt Nord-Süd 1:200 Parzellen 1-9 und 14-20

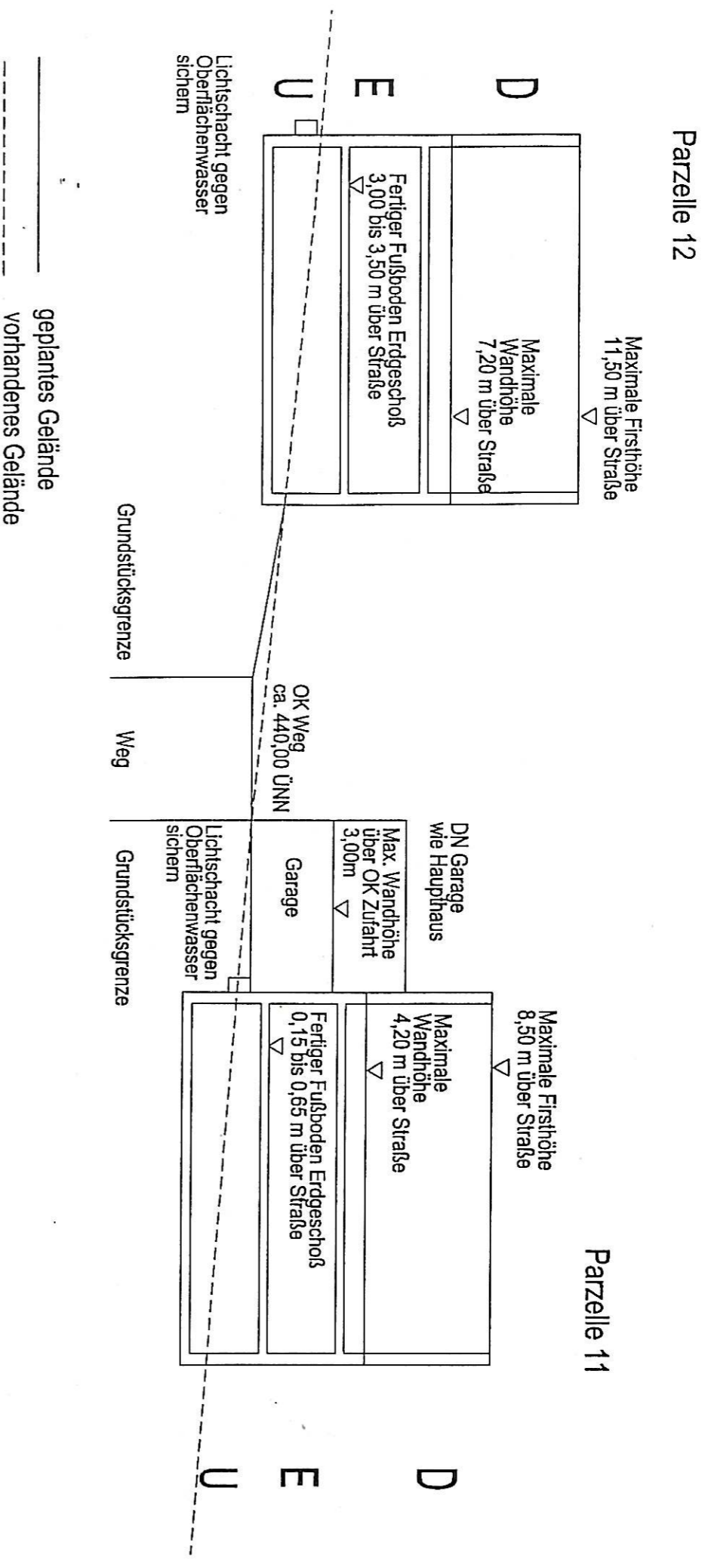


# Schemanschnitt Nord-Süd 1:200 durch Wendehammer Parzellen 10 + 13

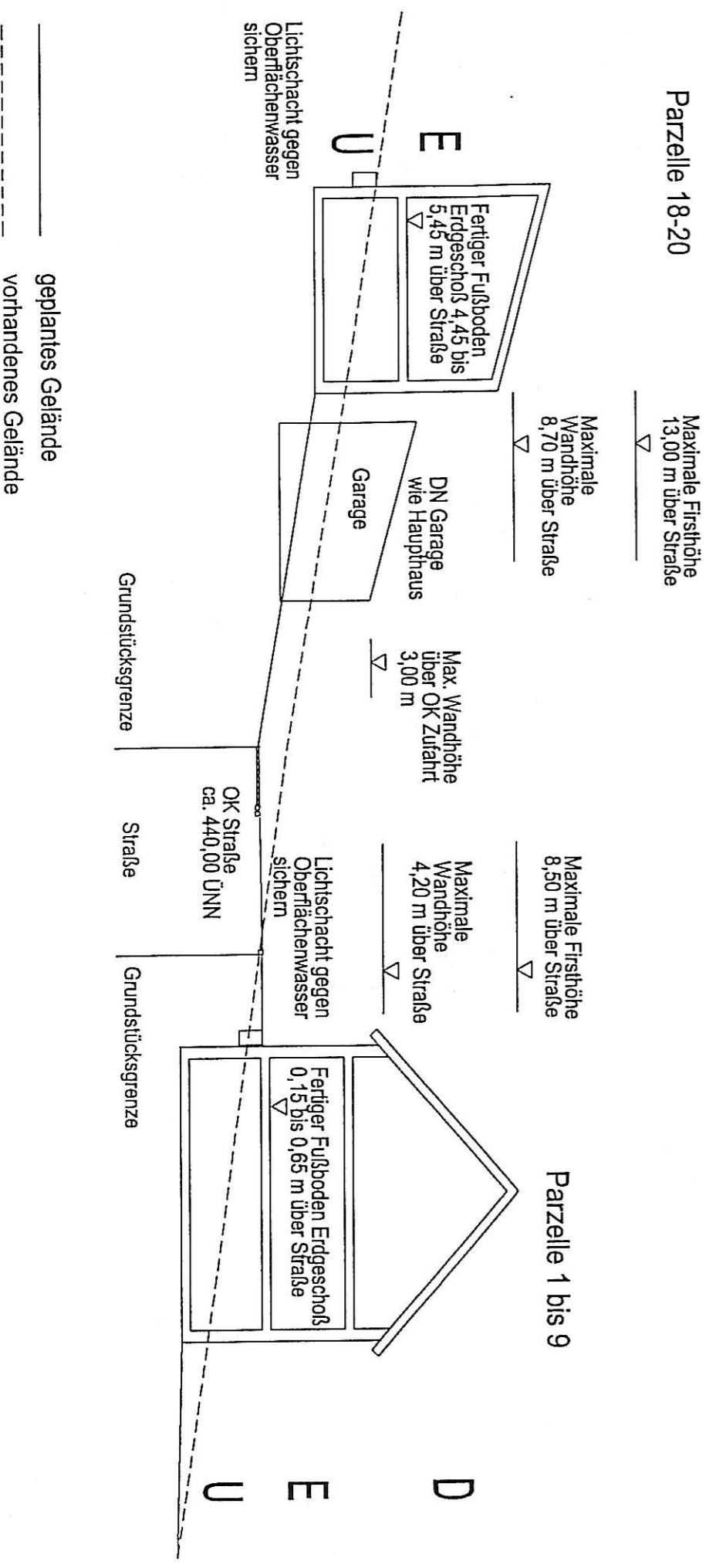




# Schemaschnitt Nord-Süd 1:200 Parzellen 11 + 12




# Schemaschnitt Nord-Süd 1:200 Alternativ Pultdach



# LEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN

VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

## 1. BESTAND


 schützenswerte Waldfläche / naturnahe Artenzusammensetzung  
(> Pinus sylvestris, vereinzelt Betula pendula, Quercus robur)  
zu erhalten

 Feistelberg  
Schutzzone Naturpark (Art.11 BayNatschG)


 Rodungsfläche

 Baumfallgrenze


## 2. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG - ÖFFENTL. BEREICH

 Baum zu pflanzen  
Art - Strassenraum : SORBUS INTERMEDIA BROUWERS  
mind. Qual. : H., 3xv., e.w.St., m. DB., STU 16-18  
Art - Wendehammer : QUERCUS ROBUR  
mind. Qual. : H., 3xv., e.w.St., m. DB., STU 18-20  
Art - Heckenpflanzungen gem Liste (s. Textteil)  
mind. Qual. : H., 3xv., e.w.St., m. DB., STU 16-18

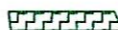
 Waldmantelpflanzung gem. Artenliste (s. Textteil)

 Krautsaum (Sukzession)  
extensive Pflege durch Mahd (1x /J im Spätherbst)

## 3. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG - PRIVATBEREICH

 Baum zu pflanzen  
Art im rückwärtigen Gartenbereich : heim. Obstbäume gem. Artenliste (s. Textteil)  
mind. Qualität : H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 12-14  
Art im Strassenraum : CRATAEGUS X LAVALLEI CARRIERI  
mind. Qualität : H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 12-14

## 4. EMPFEHLUNGEN GRÜNORDNUNG - PRIVATBEREICH

 Wildgehölzhecke (Eingrünung der Gärten im rückwärtigen Bereich)  
Artenliste + Qualitäten s. Textteil

## 5. SONSTIGES PLANUNG

 Entwässerungsgraben

 Pflegeweg /Grünweg