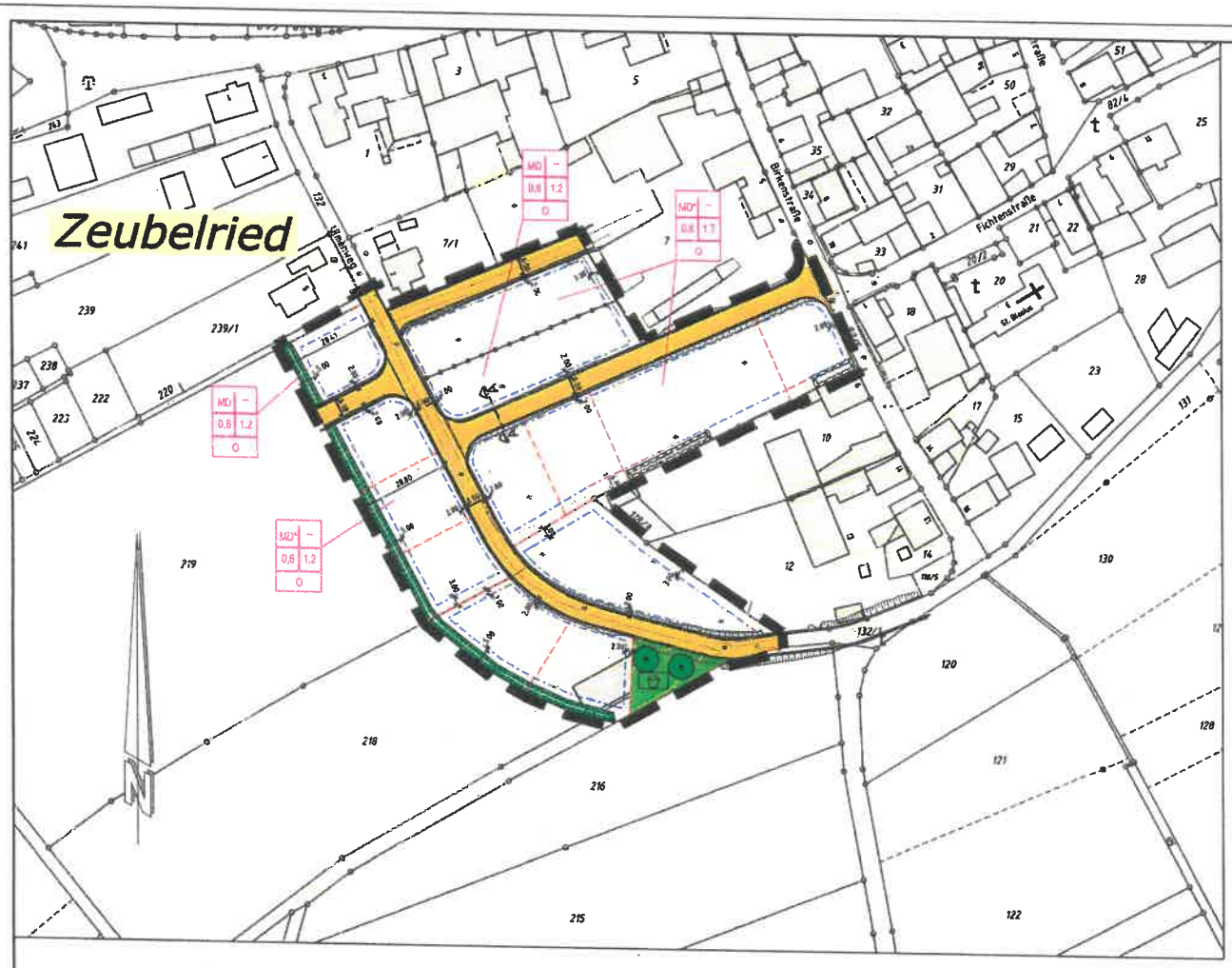
Anlage 2 - Geltungsbereich Bebauungsplan Zeubelried II - Ulmenweg



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die **Planzeichenverordnung**	(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.

2.3.3 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut (siehe Detail rechts: Wandhöhe)

2.3.4 - **Bezugspunkt MD:**
Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend.

2.3.5 - **Bezugspunkt MD*:**
Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend.

8. Photovoltaik / Sonnenkollektoren an oder in Dachflächen

8.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen als eine Einheit, ggfs. durch den Einsatz von Blindmodulen anzuordnen. Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.

8.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.

9. Fassadengestaltung

9.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

9.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspanee Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

9.3 Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.

10. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Stellplätze vor Garagen oder Carports zählen nicht hierzu (gefangene Stellplätze).

11. Einfriedungen

11.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen

1. Folgende Materialien sind zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune, Spanndraht, Maschendrahtzäune, jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen sowie Hecken aus Laubgehölzen. Bei Hecken ist ein Abstand zwischen Grundstücksgrenze und äußerem Trieb von 0,5 m einzuhalten. Ebenfalls zulässig sind Abgrenzungen aus Beton, Natursteln oder Gabionen, jedoch dürfen die einzelnen Elemente eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten und d Anteil der festen Materialien 50 % der Grundstücksgrenze ebenfalls nicht überschreiten. Zudem ist zwischen den einzelnen festen Elementen jeweils ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

2. Durchgehende Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen oder zur freien Natur sind ohne Sockel mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

3. Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen, beispielsweise mit Planen ist unzulässig.

4. Die Abgrenzung darf an keiner Seite und an keiner Stelle eine Höhe von 1,8 m überschreiten. Bezugspunkt ist auf der eigenen Grundstücksfläche das geplante Gelände und auf der fremden Grundstücksfläche das vorhandene Gelände.

11.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen
Es gelten die oben genannten Regelungen, jedoch lediglich bis zu einer Höhe von 1,1 m.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut UG Südwestdeutsches Bergland - Kräuteranteil mindestens 30 %)
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
- Anlage von einem Lesesteinhaufen zur Lebensraumoptimierung geschützter Tierarten

2. Private Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je angefangene 250 m² Grundstücksgröße Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv.14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvo der Erhalt eines bestehenden Laub- oder Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzure
- Gehölzliste: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Komelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen.
Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlo u.ä.) ist nicht zulässig.
- Die privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sind im Herbst/Winter nach Baufertigstellung umzuse
- Baurechtliche Abstandsregelungen sind zu beachten.
- Steingärten sind unzulässig.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Eingrünung mit mind. 2-reihiger Hecke mit der mind. Breite von 3,0 m aus freiwachsenden, heimischen Laubsträuchern gemäß der Gehölzliste in der Qualität 2xv. o.B. 60-100 anzulegen