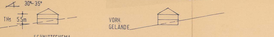
Planzeichenerklärungen

a) Für Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. WA Allgemeines Wohngebiet
3. I/II Zahl der Geschoße (Höchstgrenze)
4. o Offene Bauweise
5. Baugrenze
6. G Flächen für Garagen, s. Festsetzungen Nr. 3
7. Straßenbegrenzungslinien
8. Öffentliche Verkehrsfläche, Wohnwege W 1, W 2, W 3, W 4
9. Öffentliche Parkfläche
10. Firstrichtung zwingend
11. SD Satteldach : Für die Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit rotbraunen Ziegelmaterial als Dachdeckung zugelassen
12. 33 Maßangabe im Metern
13. Öffentliche Grünfläche
14. Festgesetzte Hausform: Dachneigung 30 - 35 °, Erdgeschoß + 1 Sockelgeschoß (= Untergeschoß), max. TH 5,50 über Gelände an Talseite
15. Müllconnenstandplätze
16. Randpflanzung
17. Knlestöcke und Dachgauben sind nicht zulässig



SCHNITTSCHEMA
a. HANGNEIGUNG 8-15% b. HANGNEIGUNG 15-25%
OK Kellerdecke = OK Gelände
Bergseitiger Plattenweg kann 1 Stufe abgesenkt werden.
Im Bereich von Aufenthaltsräumen im UG ist es zulässig, das natürliche Gelände entsprechend abzusenken.

b) Für Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
3. Vorhandene Wohngebäude
4. Vorhandene Garagen und Nebengebäude
5. 242 Flurnummer
6. Böschungen
7. Vorhandene Bäume und Sträucher (außerhalb des Geltungsbereiches)
8. Bestehende FÜW-Freileitung mit Schutzzone
9. 6 Höhenlinien (Vergrößerungen aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstabe 1 : 1000)

II. Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt.

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit den in § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene Einrichtung und den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen.

Es gilt die offene Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als Überbaubar festgesetzten Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Kleingaragen, sowie damit verbundene Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen anzuordnen. Soweit sich daraus eine Grenzbebauung ergibt, wird hier gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BayBO, in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4, sowie Art. 7 Abs. 5 BayBO die Grenzbebauung zugelassen.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist unzulässig.

Die Garagendächer sind nach den folgenden Schemata in die Dächer der Hauptkörper einzubeziehen (gleiche Dachneigung und gleiches Dec.ungsmaterial wie Hauptdächer).

4. Einfriedungen

a) Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen, max. Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen 1,25 m über Straße. Maschendrahtzaun entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.

b) Naturbelassener Holzlatten- oder Hanichelzaun max. Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen 1,25 m über Straße.

5. Müll

Die Mülltonnen sind in den Eingabeplänen nachzuweisen.

6. Hinweis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 2 Abs. 1 und § 9 des BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

"Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes", Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

"Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und den Schutz und die Erhaltung von Naturdenkmälern beruhen auf § 1 der "Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan" vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161)

Die Bußgeldbewehrung beruht auf Art. 105 Abs. 1, Ziff. 11 und Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 1.7.1982 (BayRS 2123 - 1 - 1).

TEXTTEIL ZUM INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

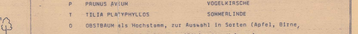
F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes gemäß BBAUG § festgesetzt:

G 1 PFLANZGEBOT FÜR STRAUCHPFLANZUNGEN

1.1 Die im Plan ungrenzten Randpflanzungen außerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nur als freiwachsende Hecken angelegt werden. Artenauswahl entspr. der Liste, andere Arten sind nicht zulässig. Pflanzgröße mind. Stralbucher 2x verpflanzt, Höhe 100-150cm. Reihenabstand 1 m, in der Reihe 1,50 m, Grenzabstand siehe Schema:

zu 1.1 zu 1.2 Strauch 1 m Obstbaum



1.2 Die ausgewiesenen Randpflanzungen innerhalb der bebauten Grundstücke sind wahlweise als freiwachsende Strauchpflanzung (mind. 1-reihig) oder als Obstbaumreihe zu bepflanzen.
Artenauswahl, Pflanzgröße und -abstand wie unter G 1.1.
Bei Obstbaumreihen Mindestgröße Buschbaum, außerhalb der 2xKV-Leitung bis Halbstamm, Abstand untereinander 7,5x5m entspr. Baumtyp.
Grenzabstände siehe Schema zu 1.2.

G 2 PFLANZGEBOT FÜR EINZELPFLANZUNGEN

Die zwischen zur Bepflanzung vorgeschriebenen Bäume sind als Hochstämme mit Mindeststammumfang 2x/25cm, bei Obsthochstämmen mind. 16/18cm zu pflanzen. Mindestgrenzabstand 2m, bei angrenzenden landwirtschaftl. Flächen 4 m.
Grundstückseigentümer haben sich durch schriftliche Erklärung der Gemeinde Happurg gegenüber zu verpflichten, die ausgewiesenen Bäume zu pflanzen, pflegen und zu erhalten.

G 3 SONSTIGE UNBEBAU E FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die Pflanzung von hochwachsenden Nadelgehölzen (Eibe ausgenommen über 1,50m oder von Nadelholzhecken jeglicher Art - Höhe is- nicht zulässig, ebenso die Pflanzung von Gehölzsonderformen zB. buntlaubig, Hänge- oder Säulenform oB.

Empfohlene Artenauswahl für Gehölzpflanzung, ergänzend zu den obigen Listen: Blütengehölze mit Wildcharakter zB. Strauch-, Wildrosen, Felsenbirne, Vogelkirsche, Gartenflieder, Spierstrauch, Eberesche uB. Einheitliche Gestaltungsziel: Anpassung an die ländlich-dörfliche Obstbanglandschaft mit Heckenquerriegeln.

G 4 ANLAGE VON GESCHNITTENEN HECKEN entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
In Ergänzung zu Punkt BBAuPlan Nr. 4, Heckenhöhe bis 1,75m.
Folgende Arten- sind zulässig:

LIGUSTRUM VULGARE ATROVIRENS	LIGUSTER
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
SPIRAEA VANHOUTTEI	SPIERSTRAUCH
CORNUS MAS	KORNELLKIRSCHE

Mauern jeglicher Art und Höhe sind als Einfriedung nicht zulässig.

G 5 FUSSWEGVERBINDUNGEN, die in Plan gesondert dargestellten Flächen sind mit breitfugigen Rasenpflaster (keine Gitterstelnplatten) zu befestigen. Material: Quadrat- oder Rechteckpflaster aus Beton/Naturstein, Baumstandorte innerhalb dieses Belages sind mit begehbaren Baumscheiben zu schützen, Mindestgröße D = 2,5m.

G 6 Bei der Geländeeinstellung ist der vorhandene Geländeverlauf (Hangzeilef) weitgehend zu erhalten, Haus- u. Gartenstrassen sind möglichst höhengleich im Gelände anzulegen, Aufhöhungen bis max. 50cm über dem natürlichen Hangverlauf sind zulässig.
Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind als begrünzte Böschungen anzulegen, max. Neigung 1:1, Gehölzartenauswahl wie G 3.

G 7 VOLLZUG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN, zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit erläuternden Aussagen zu Einfriedung, Geländemodellierung und Gehölzbepflanzung einzureichen.

H I N W E I S E

- FLÄCHENBELÄGE sollen als offene Pflasterbeläge (Naturstein oder Betonwerkstein) angelegt werden zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers. Flächenversiegelnde Beläge (zB. Asphalt, Bitu-belag) sind zu vermeiden.
  Ausbau der Erschließungsstrasse als wohnstrasse it. RAS-E mit punktweiser Fahrbahnverengung und versetzten seitlichen Längsstellplätzen wäre wünschenswert. Fahrgurten und Gehwegflächen nach Möglichkeit höhengleich ausbauen, Bereichsabgrenzung nur durch Wechsel in Belagsmaterial und/oder Verlegeart.

- Anpflanzung zur PFLANZUNG VON OBSTBÄUMEN it. Planeintrag außerhalb des Geltungsbereiches auf den westlich angrenzenden Hangwiesen = -Acker zur Verstärkung der Einbindung in die Hanglandschaft.
  Die Erhaltung der vorhandenen Streuobstbestände ist im Rahmen von Obstbaumschutzprogrammen (Über LRA Lauf) förderfähig und wird beruschusst.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

F E S T S E T Z U N G E N

Pflanzung von Bäumen und Strauchern, sowie Bindungen für Bepflanzung gemäß BBAUG §

(+) BAUMPFLANZUNG

A	ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
P	PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHE
T	TILIA PLATYPHYLLOS	SOMMERLINDE
O	OBSTBAUM als Hochstamm, zur Auswahl in Sorten (Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuss)	

STRAUCHPFLANZUNG

Randpflanzung flächenhaft, als geschlossene freiwachsende Hecke auf Öffentl. Grundstück.

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN	außerhalb der Schutz-
SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHE	zone der 2xKV-Leitung,
PYRUS COMMUNIS	WILDBIRNE	Mindestanteil 20%
CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL	
CORYLUS AVELLANA	HASEL	
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCHE	
VIBURNUM LANTANA	SCHWEERHOLZ, wolliger	
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER, RAINWEIDE	
EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN	
ROSA CANINA	WILDROSE	
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE, SCHWARZDORN	
SAMBUCUS NIGRA	HOLUNDER, schwarzer	

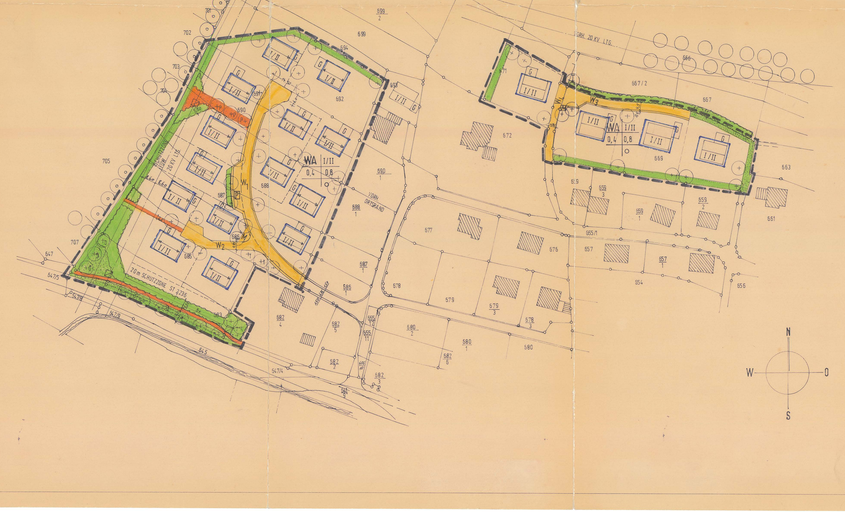
Randpflanzung, freiwachsend, innerhalb der bebauten Grundstücke.
Strauchpflanzung mind. einreihig oder wahlweise Obstbaumreihe, Mindestgröße Buschbaum, max. Höhe unter 2xKV-Leitung 4m, Pflanzabstand minimal 3,5m, entspr. Wuchstyp.

FUSSWEGFLÄCHEN, öffentlich
Befestigung: Pflasterrasen mit offenen Zwischenfugen,

H I N W E I S E

SITZGRUPPE, RUHEBEREICH in Randpflanzung

OBSTBAUMPFLANZUNG auf landwirtschaftlich genutzten Hangwiesen
Baumtyp: Hochstamm, Artenauswahl: Apfel, Süßkirsche


WA
I/II
0,4
0,8
I/II
I/II
I/II