

# GALGENBERG

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


### 1. Art der baulichen Nutzung


- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
e/GE eingeschränktes Gewerbegebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung


- 1,0 Geschößflächenzahl Höchstgrenze  
II / Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze) wobei das  
III 2.Geschoß bzw. das 3.Geschoß ein ausgebautes DG ist  
TH 5,0 Traufhöhe 5,0 m


### 3. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

-  Offene Bauweise  
Alle 20 m muß eine Zäsur im Gebäude erfolgen, der  
Einschnitt im Gebäude ist in Glas auszuführen

 Baugrenze

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf


 Flächen für den Gemeinbedarf


 Kirche


### 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

B 470 Überörtliche Hauptverkehrsstraße


### 6. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen


 Straßenbegrenzungslinie


 Straßenverengung Anfang- u. Endpunkt

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen

 Trafo-Station

### 8. Grünflächen

 private Grünflächen

 Baum Neupflanzung mit Strauchunterpflanzung

## 8. Grünflächen

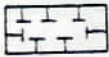


private Grünflächen



Baum Neupflanzung mit Strauchunterpflanzung

## 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Biotop Nr. 6330/21.04 + 6330/21.05



Bestand Hochstamm mit Unterpflanzung



Biotop 6330/21.05 fortsetzen - Neuanpflanzung

## 10. Sonstige Planzeichen

GA Garage

ST Stellplatz



Grenze des Geltungsbereiches



Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### B F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

#### Anzahl der Wohneinheiten Pro Grundstück

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

#### Immision

e/GE : Nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Alle Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen die nach Norden weisen, sind mit Lärmschutzfenster Klasse III zu versehen.

MI : Nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Höheneinstellung

Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über der Straßenoberkante liegen. Gemessen wird von der Straßennachse senkrecht zur Gebäudemitte

#### Gestaltung baulicher Anlagen

##### Kniestöcke:

Kniestöcke sind zulässig, wenn der obere Anschluß der Dachfläche nicht mehr als 0,5m über der Oberkante der Geschoßdecke liegt.

##### Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung, auch für die Garagen, beträgt 38 bis 48 Grad. Giebelseitig zusammengebaute Häuser dürfen nur eine Dachneigung aufweisen.

##### Dachform:

Zulässig sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 48 Grad  
Mansarddächer von 75 / 20 Dachneigung  
Flachdächer mit Dachbegrünung

## 8. Grünflächen

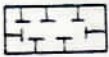


private Grünflächen



Baum Neupflanzung mit Strauchunterpflanzung

## 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Biotop Nr. 6330/21.04 + 6330/21.05



Bestand Hochstamm mit Unterpflanzung



Biotop 6330/21.05 fortsetzen - Neuanpflanzung

## 10. Sonstige Planzeichen

GA Garage

ST Stellplatz

■■■■ Grenze des Geltungsbereiches

↔ Firstrichtung

●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### B F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

#### Anzahl der Wohneinheiten Pro Grundstück

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

#### Immision

e/GE : Nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Alle Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen die nach Norden weisen, sind mit Lärmschutzfenster Klasse III zu versehen.

MI : Nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Höheneinstellung

Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über der Straßenoberkante liegen. Gemessen wird von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte

#### Gestaltung baulicher Anlagen

##### Kniestöcke:

Kniestöcke sind zulässig, wenn der obere Anschluß der Dachfläche nicht mehr als 0,5m über der Oberkante der Geschoßdecke liegt.

##### Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung, auch für die Garagen, beträgt 38 bis 48 Grad. Giebelseitig zusammengebaute Häuser dürfen nur eine Dachneigung aufweisen.

##### Dachform:

Zulässig sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 48 Grad  
Mansarddächer von 75 / 20 Dachneigung  
Flachdächer mit Dachbegrünung

RG

#### **Dacheindeckung:**

Für die Deckung der Dächer sind rote Dachziegel zu verwenden.

Liegende Dachflächenfenster mit einer Öffnungsgröße von mehr als 1,25 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 5 % der Dachfläche betragen.

#### **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen sollen die nicht bebauten Flächen aus Vegetationsflächen bestehen und sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

#### **Mauern und Zäune**

Grundstückseinfriedungen können in Form von Zäunen und Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung auszuführen.

Durchgehende Mauersockel als Zaunfundamente oder Grundstücksabgrenzungen sind nicht zugelassen.

Mauerscheiben sind nur im Zusammenhang mit dem Gebäude verputzt oder in steinmetzmäßig bearbeiteten Sichtbeton auszuführen.

#### **Bodenbeläge**

Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Asphalt.

Die Abgrenzung zu den Straßenrandflächen und zu den Vorgärten erfolgt mit einer Rinne.

Die Straßenrandflächen und alle PKW-Stellflächen sind mit Schotterrasen, wassergebundener Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen.

Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster auszuführen. Vollflächig Beton- bzw. Asphaltbefestigungen sind nicht zulässig.

#### **Wandbegrünung**

An baulichen Nebenanlagen z. B. Garagen über 1,50 m Höhe sind Wandbegrünungsmaßnahmen durchzuführen. Pro 4 m nicht unterbrochener Wandfläche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,6 m x 0,6 m zu pflanzen. Bei glatten Wandverkleidungen sind Kletterhilfen vorzusehen.

#### **Müllentsorgung**

Bei den Planungen sind ausreichende Müllräume vorzusehen, einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.

#### **Boden**

Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und als Vegetationstragschicht nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.

#### **Exemplarische Pflanzliste**

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten.

### Exemplarische Pflanzliste

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten.

Potentielle natürliche Vegetation:

Traubenkirschen (Eschen) Erlen Auwald

Eichen-Hainbuchen-Birkenwald

### Großkronige Bäume

Pflanzgröße: 3 x v mit durchgehendem Leittrieb

Stammumfang 16 - 18

<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocast.</i>	-	Roßkastanie
<i>Juglans regia</i>	-	Walnus
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	-	Silberweide

### Kleinkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v

Stammumfang 10 - 12

<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel

### Obstbäume

Pflanzung in Absprache der einzelnen zu verwendenden Obstbaumsorten mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege beim Landratsamt. Es sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Kronenansatz mindestens bei 1,8 m Stammhöhe.

### Straucher







Pflanzgröße: 125 / 150

<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	-	wolliger Schneeball
<i>Coryllus avellana</i>	-	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche?
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Juniperus communis</i>	-	Wacholder
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen

### Kletterpflanzen

<i>Humulus lupulus</i>	-	Hopfen
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe

## C H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
- 2409 Bestehende Flurnummern
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  ehemals bestehender Feldrain
-  Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen
-  OD Grenze
- F / L Fußweg / landw. Weg

## D H I N W E I S E D U R C H T E X T

### **Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan ist**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

### **Wasserversorgung**

Das gesamte Gebiet ist durch entspr. Rohrnetzerweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, sodaß jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trinkwasser und Löschwasser gewährleistet ist.

### **Abwasserbeseitigung**

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist gem. den Abwasserbeseitigungskonzepten der Stadt Höchststadt über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entspr. Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuleiten. Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen sind über die Kanalisation abzuleiten. Auf die Bestimmungen der DIN wird hingewiesen.

Unverschmutzte Dachwässer müssen entweder direkt auf dem Grundstück versickert werden oder über vorgeschaltete Regenauffangbehälter in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.