

**A. PLANZEICHENLEGENDE**

	<b>1. Festsetzungen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)		<b>2. Hinweise</b>	bestehende Flurstücksgrenzen
		Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO			Flurstücksnummern
		Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)			bestehende Wohn-/Nebengebäude
		Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün			mögliche Grundstücksgrenze
		Gehweg			Bebauungsvorschlag
		Wirtschaftsweg			Höhenlinien
		Wasserflächen			bestehender Regenwasser- und Schmutzwasserkanal
		Oberflächenwasserbeseitigung			Darstellung Gesamtkonzept
		öffentliche Grünflächen			Biotope
		anzupflanzende Bäume / Sträucher			

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)**  
z.B. GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl  
z.B. GFZ 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ als Höchstmaß)  
z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Im gesamten Geltungsbereich gilt die "offene Bauweise". Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.  
Seitliche Abstandsflächen von Wohnhauptgebäuden können bis auf 3 m Grenzabstand reduziert werden.

**4. Höhenlage**  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Mehrfamilienhäusern. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRD EG) gemessen.  
Die OKRD EG eines Gebäudes darf nicht höher als 0,35 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Straßenseite liegen.  
Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten.  
Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig.  
Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Gemeinde prüffähig darzustellen.

**5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**  
Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:  
Bäume: z.B.: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume  
Sträucher: z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen  
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

**1. Dächer**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer (Haupt-, Neben- und Garagengebäude) mit einer Neigung von maximal 50° zulässig.  
Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.  
Als Dacheindeckung ist Ziegelmaterial in roten, braunen oder grauen Farbtönen oder Blecheindeckung in gedeckten Farben zu verwenden.  
Glänzende Materialien, ausgenommen Photovoltaikanlagen sind unzulässig.  
Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig. Es wird angeregt Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

**2. Gebäude**  
Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig.  
Holzschalungen bzw. nicht reflektierende Metallverkleidungen in heller Farbgebung werden ebenfalls zugelassen.  
Bauliche Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien sind zugelassen.

**3. Garagen, Carports, Stellplätze**  
Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenzen liegen.  
Die Stellplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5,00 m ab Straßengrenzungslinie offen zu halten.  
Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

**4. Gestaltung der Einfriedungen und unbebauten Flächen**  
Einfriedungen:  
Stütz-, Sockel- und Sichtmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Straßenseite sind Stütz-, Sockel- und Sichtmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.  
Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind zur Straßenseite nicht zulässig. Durchgehende, abschirmende Heckenpflanzungen dürfen straßenseitig begrenzt auf 2 m Höhe angepflanzt werden. Höhen in den Straßeneinmündungsbereichen bis max. 1,20 m.  
Weitere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
Maschendrahtzäune straßenseitig sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der Zaun ist hierbei innenseitig anzurorden, maximale Höhe: 1,20 m.  
Unbebaute Flächen:  
Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.  
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur in Einvernehmen mit der Stadt Schillingsfürst vorgenommen werden.

**D. SONSTIGE HINWEISE**

**1. Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8 DSchG.

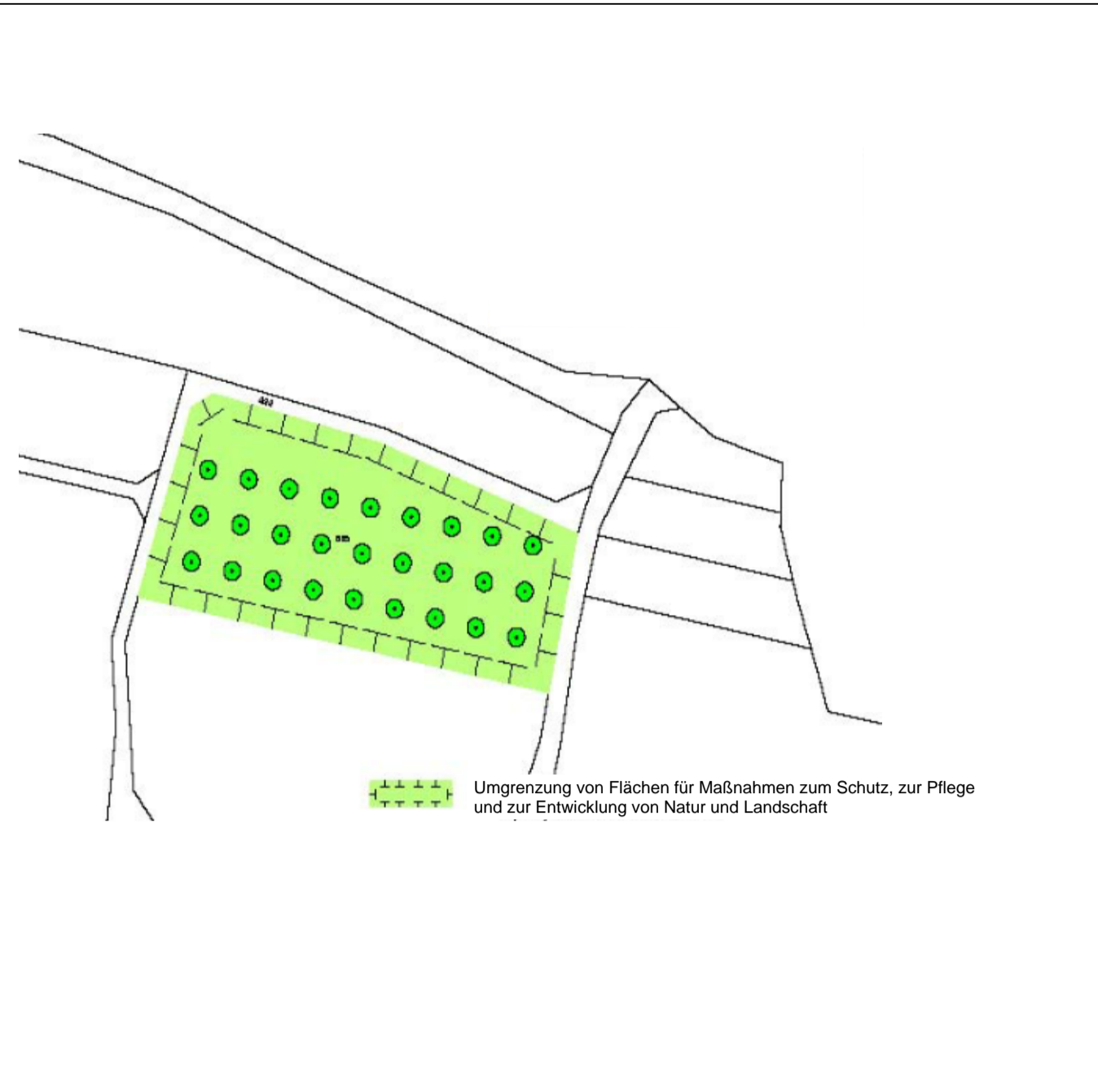
**2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen**  
Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig (DIN 1998).

**3. Emissionen / Immissionen**  
Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.

**4. Wasserrechtliche Belange**  
Die Erschließung erfolgt im Trennsystem.  
Das bestehende Kanalnetz wird erweitert. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.  
Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstalltionen - zu beachten.  
Regenwasserzustellungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

**5. Brandschutz**  
Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

**E. AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
Auf der Flurnummer 665, Gemarkung Schillingsfürst soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Es werden 27 Obstbaumhochstämme (Mindestgröße StU 10-12 cm) gepflanzt, die Sortenauswahl ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.  
Ausfälle müssen ergänzt werden.  
Es wird eine dauerhafte Pflege der Obstbaumhochstämme vorausgesetzt, dazu gehören Erziehungsschnitt- sowie Pflegeschnitte.  
Eingesät wird die Fläche mit autochthonem Saatgut, Saatgutmischung "Blumenwiese", die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden.  
Der Schnitzeitpunkt der Fläche ist ab dem 15.6 eines Jahres.  
Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.  
Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat Schillingsfürst hat in der Sitzung vom 22.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Marienhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 07.01.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 07.01.2016 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Schillingsfürst hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.02.2016 den Bebauungsplan Nr. 15 "Marienhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.02.2016 als Sitzung beschlossen.  
Stadt Schillingsfürst, den 15.06.2016

1. Bürgermeister, Michael Trzybinski (Siegel)

5. Ausgefertigt  
Stadt Schillingsfürst, den .....

1. Bürgermeister, Michael Trzybinski (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.07.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Stadt Schillingsfürst, den .....

1. Bürgermeister, Michael Trzybinski (Siegel)

**Stadt Schillingsfürst**

**Bebauungsplan Nr. 15 "Marienhof"**

Planteil, Maßstab 1:1.000  
Festsetzungen



201302M1004.PLT

Ingenieurbüro Willi Heller

Schönberg 30, 91067 Heroldsberg, Tel.: 0925/9296-0, Fax: 0925/9296-50  
Internet: www.williheller.de, E-Mail: willih@williheller.de

Grünordnung:

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

MUSEUMSTRASSE 1 91555 FEUCHTWANGEN  
TEL.+49(0)925-3939 FAX.-4955  
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

28.09.2015 / 03.02.2016