

Planzeichenerklärung

Parzellengröße

Parzelle 1	ca. 880 m ²
Parzelle 2	ca. 900 m ²
Parzelle 3	ca. 860 m ²
Parzelle 4	ca. 790 m ²
Parzelle 5	ca. 820 m ²
gesamt	ca. 4.250 m ²

Füllschema der Nutzungsschablone:

Anzahl der Wohneinheiten	
WH = Wandhöhe	GFZ = Geschossflächenzahl
max. zulässige Vollgeschosse	Dachform / Dachneigung

Planungsrechtliche Festsetzungen (siehe Einbezugssatzung Textteil 1 § 3)

	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse

WH Höhe der baulichen Anlagen:
Die Wandhöhe darf höchstens 4,20 m betragen, jeweils gemessen ab Fertigfußbodenhöhe (FFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit ersetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.
Bzgl. Parzelle 1 + 2 sind Abgrabungen zw. Straße und Gebäude bis max. Straßenniveau bzw. FFH zulässig.
Auf der rückwärtigen Seite der Gebäude (Osten) sind Abgrabungen an Hinterkante Haus bis -0,2 m zulässig; das Gelände ist dann bis Grundstücksgrenze anzuböschern bzw. eben weiterzuführen und an der Grundstücksgrenze geeignet abzustützen.

2 Wo Anzahl der Wohnung je Gebäude:
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die FFH darf die im Planeinschrieb bezeichneter max. Höhenlage nicht überschreiten. Referenzpunkt 0,0 ist 458,50 m ü. NN.

	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
	Firstrichtung nach Planeinschrieb wahlweise gemäß Pfeildarstellung

Flächen für Verkehr (siehe Einbezugssatzung Textteil 1 § 5)

	Straßenverkehrsfläche
	landwirtschaftlicher Weg - Bestandserhalt

Grünordnung (siehe Einbezugssatzung Textteil 1 § 6)

	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wiesenweg

Pflanzgebote

	Baumreihe: Quercus robur H, STU 16-18, mB	Stiel-Eiche
	Baum-/ Strauchhecke	
	Baumarten: 4% Acer campestre 4% Carpinus betulus 2% Prunus avium 'Plena' 3% Sorbus aria 2% Sorbus domestica	Feld-Ahorn, v.Hei., 100-125 Hainbuche, v.Hei., 100-125 Gefüllte Vogel-Kirsche, v.Hei., 125-150 Mehlbeere, v.Hei., 125-150 Speierling, v.Hei., 125-150
	Straucharten: 13% Cornus sanguinea 10% Ligustrum vulgare 10% Lonicera xylosteum 8% Rhamnus frangula 12% Rosa rubiginosa 10% Sambucus nigra 10% Viburnum lantana 12% Viburnum opulus	Roter Hartriegel, v.Str., 4Tr., 60-100 Gewönl. Liguster, v.Str., 6Tr., 60-100 Gewönl. Heckenkirsche, v.Str., 4Tr., 60-100 Faulbaum, v.Str., 3Tr., 60-100 Wein-Rose, v.Str., 3Tr., 60-100 Schwarzer Holunder, v.Str., 2Tr., 60-100 Wolliger Schneeball, v.Str., 4Tr., 60-100 Gewönl. Schneeball, v.Str., 4Tr., 60-100
	Als Bodenabdeckung ist Strohmulch aufzubringen.	

	Obstgehölze, H, Kronenansatz 1,80m Sorten: Äpfel: Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Gravensteiner, Jacob Lebel Birnen: Clapps Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue
--	---

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Einbezugssatzung Textteil 1 § 7)

	Bestandsgehölze sind zu erhalten.
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO (siehe Einbezugssatzung Textteil 1 § 8)

1. Dächer/Dachgestaltung

- Dachform: Satteldach, gleichschenkl., Dachneigung 36° - 48°. Eingeschossige Wintergärten und überdachte Pergolen sind davon ausgenommen. Sie dürfen auch andere (flachere) Dachneigungen aufweisen.
- naturrote Schuppendeckung
- max. Dachüberstand: Traufe 0,5 m ohne Dachrinne gemessen bis Vorderkante Sparren, Ortgang 0,3 m
- Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,5 m betragen.
- Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zugelassen.
- Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gesamtraufänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Garagen/Stellplätze

- Dachform bei Garagen/Stellplätzen (Carports): Sattel-, Pult- oder Flachdächer sind zulässig. Je Wohngebäude sind 2, bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude 3 Stellplätze nachzuweisen.

2. Gebäudeform

- Wohngebäude müssen in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein, Mindestverhältnis 1:1,1.

3. Gestaltung der ungebauten Flächen, Einfriedungen

- Die Grundstücke können durch Zäune (Zaunhöhe max. 1,20 m) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig. Einfriedungen, die nicht der Straßenseite zugewandt sind, sind sockellos auszuführen.

Abgrenzungen zur Straße hin sind als Zäune aus Holzlaten oder Metall (Zaunhöhe inkl. Sockel 1,0 - 1,2 m, maximale Sockelhöhe 5 cm) herzustellen.

- Je angefangene 300 qm Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Folgende Sorten sind zulässig: Baumarten: Obstbäume
- Äpfel: Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger
- Birnen: Clapps Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne

- Sickerfähigkeit von Belägen

- Beläge von Fußwegen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Verbundpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decke usw.).

- Gestaltung der Grundstückszufahrt

- Garagenzufahrten und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zur Erschließungsstraße hin offen zu halten.

4. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

- Mülltonnenstandorte sind auf dem Grundstück vorzusehen
- Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst zurückzuhalten und in einer "Kombizisterne" zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (zweiteiliger Behälter, dessen oberer Teil (mind. 1,5 m³) als Rückhaltebehälter und der untere Teil zur Regenwassernutzung dient). Ein Überlauf vom Rückhaltebehälter zu einer Sickerfläche auf dem Grundstück ist vorzusehen. Ein Notüberlauf von der Sickerfläche zum Kanal ist vorzusehen.

5. Leitungen

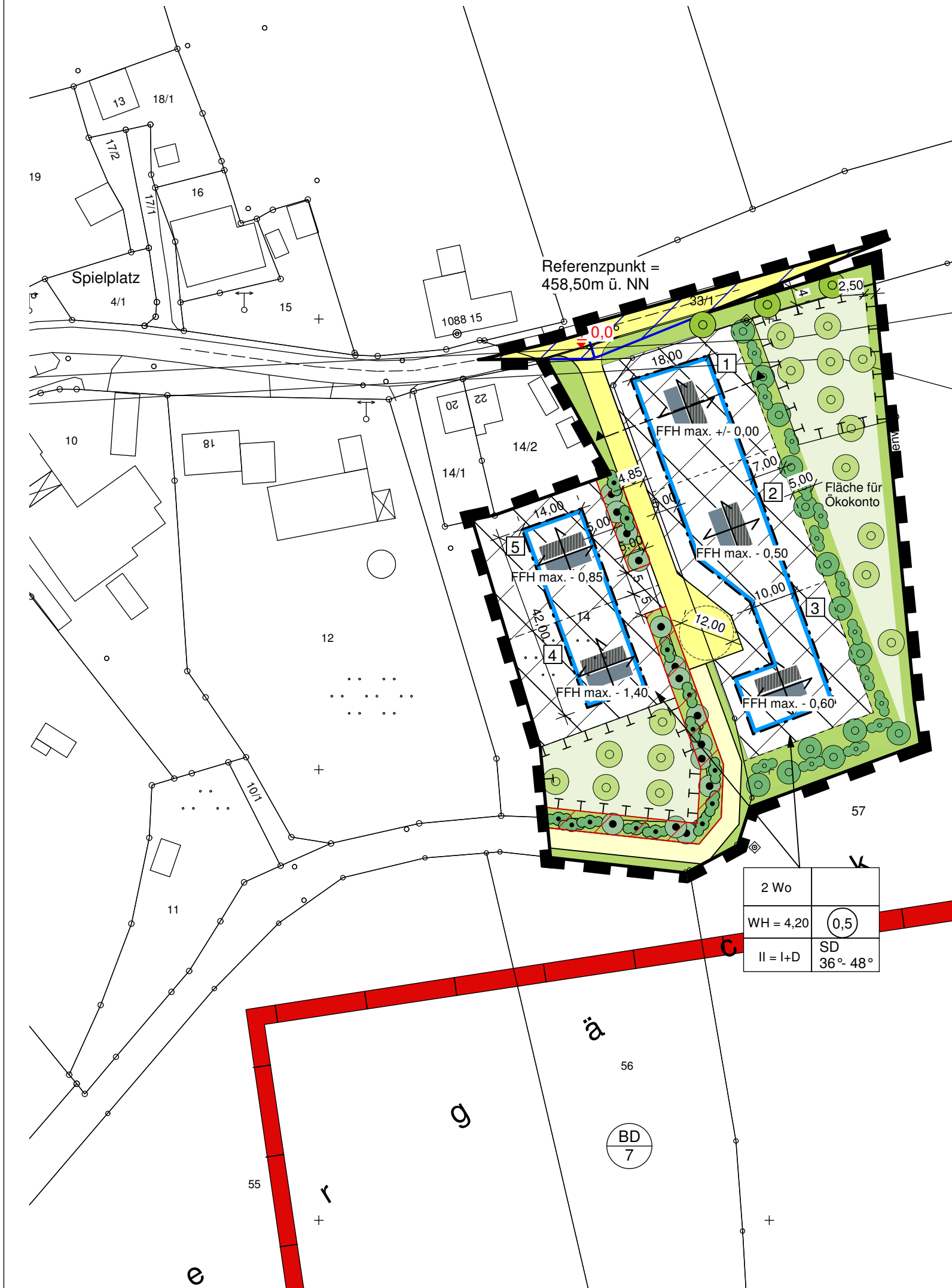
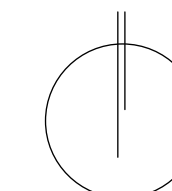
- Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise (siehe Einbezugssatzung Textteil 1 § 9)

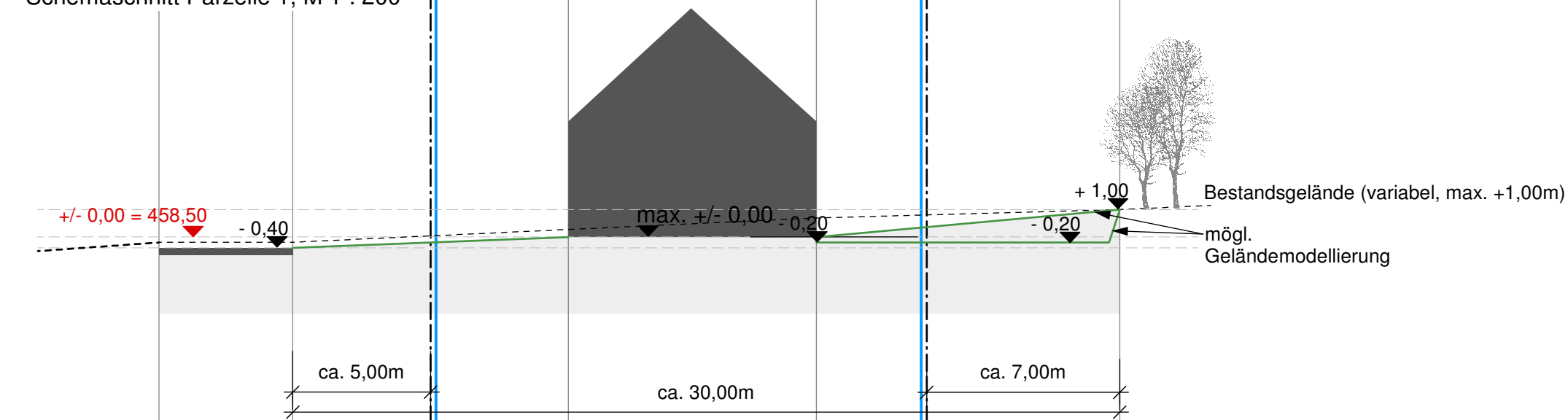
Hinweise und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung siehe Textteil 1 Einbezugssatzung "Bergäcker" Stadtteil Erlbach - Stadt Oettingen.

Sonstige Darstellungen und Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Sichtfelder, freizuhalten von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs
	kartiertes Biotop Nr. 7029-0023-006 Gehölze um Erlbach
	Maßzahlen sind in Metern angegeben
	vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen
	Referenzhöhe
	Parzellen-Nr.
	Bodendenkmal Nr. 7 (Reihengräberfeld)



Schemaschnitt Parzelle 1, M 1 : 200



Stadt Oettingen Einbezugssatzung "Bergäcker" Stadtteil Erlbach



Vorhabensträger:
Stadt Oettingen i. Bay.
vertr. d. H. Bgm. Müller
Schloßstraße 36
86732 Oettingen

Planung:
Becker + Haindl
Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Gutenbergstraße 3
86650 Wemding
tel 09092 1776
fax 09092 1737
e-mail beckerhaindl-wem@t-online.de

Projekt: Einbezugssatzung "Bergäcker" Stadtteil Erlbach - Stadt Oettingen

Planinhalt:

Einbezugssatzung "Bergäcker" Stadtteil Erlbach - Stadt Oettingen
28.10.10, 29.04.2010