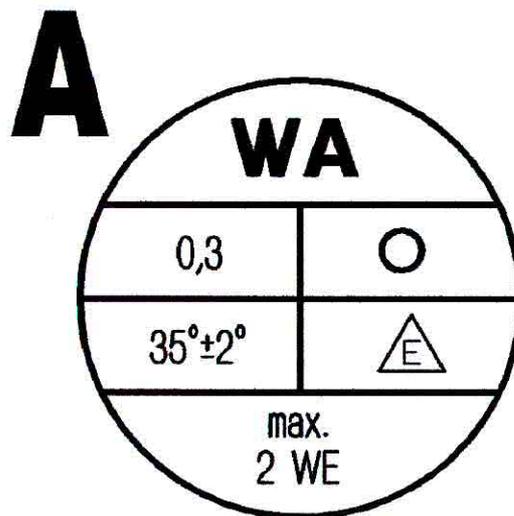


## 2 Nutzungsschablonen

---

### 2.1 Nutzungsschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit „A“ – „E“ gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Kreis zusammengefassten Festsetzungen:



## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

---

### 3.1 Reines Wohngebiet



(§ 9 Abs.1 Nr.1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanzV)

### 3.2 Allgemeines Wohngebiet



(§ 9 Abs.1 Nr.1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV)  
die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Punkt 2. BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

**3.3****Grundflächenzahl**

0,6

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr.1 u. §19 Abs.1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Nutzungsschablone) als Höchstmaß;

**3.4****Traufhöhe**

TH 790,00

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs.1 BauNVO) als Höchstmaß; bezogen auf Meereshöhe

Bestimmung der TH:

Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (oben) des Hauptgebäudes.

**3.5****Offene Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**3.6****nur Einzelhäuser zulässig**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**3.7****Baugrenze**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und § 31 Abs.1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**3.8****Haupt-Firstrichtung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) die festgesetzten Firstrichtungen lt. Planzeichnung beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig;

**3.9****Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb derart festgesetzter Flächen zulässig;

**3.10****Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen

nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO), soweit nicht die Festsetzung 3.15 entgegen steht:

- nicht überdachte Stellplätze
- Gartenhäuser, Schuppen, etc. mit einer Grundfläche bis max. 8,0 m<sup>2</sup> und einer max. Traufhöhe von 3,0 m

**3.11 Wohneinheiten**

max. 2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; pro Gebäude gelten folgende Obergrenzen:

Bereiche A - E: max. 2 Wohneinheiten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Nutzungsschablonen)

**3.12 Straßenverkehrsfläche**



(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**3.13 öffentlicher Fußweg**



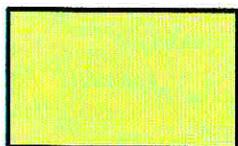
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**3.14 Waldweg**



(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**3.15 öffentliche Grünfläche**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**3.16 private Grünfläche zur innerörtlichen Durchgrünung**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); die so gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, d. h. auch von Stellplätzen, freizuhalten.

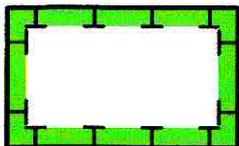
**3.17 Flächen für Wald**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 18b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.18

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



(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.19

**Waldumbau**



gestufter Waldrand, Bestockung max. mit heimischen Laubbäumen 2. Ordnung (Höhe bis 15,0 m) zulässig (Art. 14 Abs.1, Art. 91 Abs.2 Nr. 5 BayBO);

3.20

**Entwicklung lichter Baumbestand mit Kraut-Grasschicht**



Entwicklung eines lichten Baumbestandes unter Beibehaltung und Entwicklung der vorhandenen natürlichen Kraut-Grasschicht (Art. 14 Abs.1, Art. 91 Abs.2 Nr. 5 BayBO);

3.21

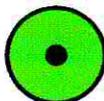
**Zu pflanzender Baum**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); Pflanzgebot,

3.22

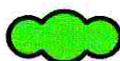
**Zu erhaltender Baum**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.23

**Zu pflanzende Sträucher**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Pflanzgebot;

3.24

**Pflanzgebote auf öffentlicher und privater Grünfläche**

Pflanzgebote:

Bei der Pflanzung von in der Planzeichnung dargestellten Bäumen kann aus folgender Liste ausgewählt werden

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Abies alba	Weiß-Tanne
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe (Empfehlung: 6-12 m<sup>2</sup>) ist offen zu halten und darf nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen; bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nachzupflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher, verpflanzt, mind. 100 bis 150 cm, ohne Ballen:

Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuß	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zu verwenden:

Eibe	Taxus baccata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus mas

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 3.25

#### Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung



(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

### 3.26

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes „Gutshof“ der Stadt Lindenberg;

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO**

### **4.1 Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.  
Für die Grenzgarage des Baugrundstück Nr. 17 wird die max. Länge der Grenzbebauung von 8,0 m auf 14,0 m erweitert.

### **4.2 Dachformen**

Im Bereich B sind nur Walmdächer zulässig. In allen anderen Bereichen sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind darüber hinaus auch Pultdächer und nachhaltig begrünte Flachdächer zugelassen.  
Neben der festgesetzten Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Eingangsüberdachungen etc.) andere Dachformen möglich.

### **4.3 Dachneigung**

$$22^{\circ} \pm 2^{\circ}$$

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 3,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Bei zulässigerweise errichtbaren Pultdächern gilt eine Dachneigung von 5° - 20°.  
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Nutzungsschablonen)

### **4.4 Widerkehre**

Widerkehre sind grundsätzlich zulässig. An der straßenzugewandten Seite der Jägerstraße und in Bereich E sind sie aus städtebaulichen Gründen untersagt.

Folgende Vorgaben müssen eingehalten werden:

- zusammen mit anderen Dachaufbauten max. 40 % der betreff. Dachlänge
  - max. Breite (gemessen von Außenkante Außenwand): 7,00 m
  - nur ein Widerkehr pro Traufseite,
  - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen höheren First des Hauptdaches: 0,30 m
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **4.5 Zwerchgiebel**

In Bereich E sind keine Zwerchgiebel zugelassen.

In den übrigen Bereichen sind Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- zusammen mit anderen Dachaufbauten max. 40 % der betreff. Dachlänge
  - max. Breite (gemessen von Außenkante Außenwand): 6,00 m
  - max. ein Zwerchgiebel pro Traufseite,
  - Mindest-Abstand zum nächsten Zwerchgiebel bzw. zu Dachaufbauten 3,0 m
  - Mindest-Abstand zum Giebel 4,0 m, gemessen von der Außenwand
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Länge v. Dachaufbauten zusammen mit Zwerchgiebeln und Widerkehren max. 40 % der betreffenden Dachlänge
- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 27° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand):  
3,50 m bei Schleppegaupe, 1,50 m bei Satteldachgaupe
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand): 2,0 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m
- Dacheinschnitte (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich Dachplatten und ersatzweise Solaranlagen, die in die Dachfläche integriert sind bzw. der Dachneigung angepasst und aufgelegt sind, zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus auch andere Materialien zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur Rottöne und Grautöne (Integration Solaranlagen) zulässig. Darüber hinaus dürfen Blechdächer naturfarben ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus auch andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

#### 4.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune oder als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Metallene Geflechtzäune (z. B. Maschendraht) sind ausgeschlossen. Als max. Höhe sind 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zugelassen. Sockel und Stützmauern auf der Grenze sind unzulässig, einzige Ausnahme stellt die Garagenzufahrt dar. Falls hier Sockel oder Stützmauern benötigt werden, sind 2 Fälle zu unterscheiden: Bei Überschreitung des natürlichen Geländes muss der Abstand der Mauer der Höhe über natürlichem Gelände entsprechen. Falls das natürliche Gelände unterschritten wird, kann eine Stützmauer auch auf der Grenze mit einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden.

(Art. 91 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

#### 4.10 Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden je Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt. Unterschreitet eine Wohneinheit die Größe von 40 qm, so genügt ein Stellplatz je Wohneinheit.

#### 4.11 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Freilegungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig (Lichtgräben), Untergeschosse können nur hergestellt werden, falls das natürliche Gelände dies erlaubt.

Höhendifferenzen können durch natürliche Geländeverzüge, Mauern oder Böschungen ausgeglichen werden, dies ist in entsprechenden Schnitten und in einem Freiflächengestaltungsplan in den Bauvorlagen nachzuweisen und darzustellen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäss BayBO.

Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten.

Bei der Pflanzenauswahl werden Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m) empfohlen. Werden Bäume 1. Ordnung verwendet, so besteht bei Überschreiten der 15 m-Wuchsgrenze für den jeweils angrenzenden Nachbarn das Recht, ein Fällen oder ein Zurückschneiden dieses Baumes zu fordern. (Art. 91 Abs.1 Nr. 1 BayBO).

#### 4.12 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden. Hierzu werden Retentionszisternen errichtet, deren Überlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Die Oberflächen der ebenerdigen Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Dies kann über eine wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen oder über die Einleitung in eine Sickermulde erfolgen.

(Art. 91 Abs.1 Nr. 1 BayBO).

#### 4.13 Grenzgaragen

Wird eine Grenzgarage mit einem Giebel auf der Grenze errichtet, so ist das Giebeldreieck mit Holz oder Blech zu verkleiden. Werden zwei Garagen beiderseits der Grenze errichtet, so sind diese mit einer profilgleichen Dachebene herzustellen.

(Art. 91 Abs.1 Nr. 1 BayBO).

#### 4.14 Verstärkter Dachstuhl



Aufgrund der Waldnähe ist der Dachstuhl verstärkt auszubilden (Art. 14 Abs. 1, Art.91 Abs. 2 Nr. 5 BayBO).

#### 4.15 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der Vorgaben des Umweltberichtes werden zusätzlich zu den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Flurnr. 786 und 787) auch außerhalb Ausgleichsmaßnahmen im Mühlbachtal gemäß Kartenbeilage Nr. 1 des Umweltberichtes auf den Flurnr. 226, 208 und 205 festgesetzt.

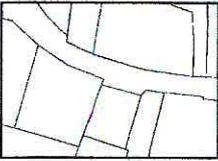
#### 4.16 Sichtdreiecke



Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen über 0,90 m Höhe mit Ausnahme von Hochstämmen unzulässig.

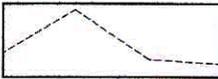
## 5 Hinweise und Zeichenerklärung

### 5.1 Bestehende Grundstücksgrenzen



zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

### 5.2 Geplante Grundstücksgrenzen



die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

### 5.3 Bestehende Flurnummer

185/1

(siehe Planzeichnung);

### 5.4 FFB-Höhe im Erdgeschoss

EG 785,00

Empfohlene FFB-Höhe im Erdgeschoss

### 5.5 FFB-Höhe im Untergeschoss

UG 782,00

Empfohlene FFB-Höhe im Untergeschoss

### 5.6 Höhenvorschlag Garagen

+ 786.050

Empfohlene Höhe Garagenboden

### 5.7 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindenberg, noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.