



Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- WA_b** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - I** Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze/ ein Vollgeschöß - Traufhöhe max. 3,50m
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bergseits ein Vollgeschöß - Traufhöhe max. 3,50m talseits zwei Vollgeschosse - Traufhöhe max. 6,50m
 - +D** Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - (0,5)** Geschoßflächenzahl
 - offene Bauweise
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Strassenverkehrsfläche - Verkehrsgrün (sh. A9a)
 - Versorgungsleitung - 20-kV Freileitung mit Schutzzone (wird abgebaut)
 - Fläche für die Regenwasserbeseitigung - offener Graben
 - Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
 - private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1) 20 BauGB
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB Pflanzgebot (sh. A8c)
 - Baum 1. Ordnung - ungefährender Standort Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB
 - Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan "Am Mittelseeeweg"

- B Hinweise**
- entfallende Grundstücksgrenze
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
- 440/4 Flurnummer
440/4 Firstrichtung empfohlen

9 Es wird empfohlen für die angestrebte Grundstücksbepflanzung standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Ebere, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

Pflanzschema 1

Norden (Osten)

PS	CA	RC	CS	CS	MS	RC	PS	CR	PC	CM	CA	PS	EU	PS
RC	CA	CS	CS	CS	LO	PS	CA	PC	CM	EU	EU	CR	RC	RC
RC	PA	PA	CB	SN	LO	LO	RC	CA	MS	EU	CB	CR	CR	PS

Süden (Westen)

Pflanzschemalänge: 15,00 m
Pflanzabstand: 100 x 100 cm
Alle 15m ist ein Hochstamm 3xv., Ø 12-14cm abwechselnd Bergahorn, Winterlinde oder Esche zu pflanzen.

- Sträucher 2xv. 60/100cm:**
- | | | |
|----------|--------------------|--------------------|
| CM 1 Stk | Cornus mas | Kornelkirsche |
| CS 5 Stk | Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| CA 5 Stk | Corylus avellana | Hasel |
| CR 4 Stk | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| EU 4 Stk | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| LO 3 Stk | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| MS 2 Stk | Malus sylvestris | Holzappel |
| PS 2 Stk | Prunus spinosa | Schlehe |
| RC 6 Stk | Rosa canina | Hundsrose |
| SN 1 Stk | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
- Heister 2xv o.B. 125/150**
- | | | |
|----------|------------------|--------------|
| PA 2 Stk | Prunus avium | Vogelkirsche |
| PC 2 Stk | Pyrus communis | Wildbirne |
| CB 2 Stk | Carpinus betulus | Hainbuche |

Pflanzschema 2

Norden

RI	RI	RI	RI	RI	RC	RC	LC	LC	LC	PS	PS	EU	CS	CS
AC	CM	CM	LO	CA	CA	EU	CS	CS	CS	CA	CA	EU	CR	CR
RC	RC	LO	LO	PS	EU	EU	CS	CS	AC	RC	RC	CR	CR	CR

- Süden**
- Pflanzschemalänge: 15,00 m
Pflanzabstand: 100 x 100 cm
- Pflanzenliste**
- | | | |
|----------|---------------------------|----------------------|
| AC 2 Stk | Acer campestre | Feldahorn |
| CM 2 Stk | Cornus mas | Kornelkirsche |
| CS 7 Stk | Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| CA 4 Stk | Corylus avellana | Hasel |
| CR 5 Stk | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| EU 5 Stk | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| LO 3 Stk | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| LC 3 Stk | Lonicera "Clavey's Dwarf" | Niedr. Heckenkirsche |
| RI 5 Stk | Ribes alpinum "Schmidl" | Alpenbeere |
| PS 3 Stk | Prunus spinosa | Schlehe |
| RC 6 Stk | Rosa canina | Hundsrose |
- Hei. 2xv. o.B. 125/150cm**
- | | |
|-----------|-----------|
| Str. 3TR | 60/100cm |
| Str. 5TR | 100/150cm |
| Str. 5TR | 100/150cm |
| Str. 3TR | 100/150cm |
| Str. 3TR | 100/150cm |
| Str. 5TR | 100/150cm |
| Str. 5TR | 60/100cm |
| Str. 8TR | 60/100cm |
| Str. 2xv. | 60/100cm |
| Str. 4TR | 100/150cm |

TEXTFESTSETZUNGEN

- A1 Art der Nutzung**
- a Im WA_b-Gebiet ist die gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften gem. §1 Abs.5 i. V. m. §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - b Im WA_b-Gebiet ist die gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- A2 Maß der Nutzung**
- a Die Grundstücksgröße hat mindestens 500 m² zu betragen.
 - b Für die Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO maßgebend.
 - c Je Wohngebäude sind max. drei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
- A3 Dächer**
- a Die Wohngebäude und Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-48 Grad zu errichten. Bei Garagen sind Flachdächer wahlweise zulässig.
 - b Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden dürfen traufseitig max. 60cm und giebelseitig max. 40cm betragen.
 - c Dachendeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen - ausgenommen Photovoltaikziegel - auszuführen. Begrünte Dächer sind zulässig. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
 - d Bei Garagen mit Satteldach muß die Eindeckung mit der des Hauptgebäudedaches übereinstimmen. Flachdächer sollen begrünt werden.
 - e Dachgauben dürfen einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,0m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- A4 Sockel, Kniestock**
- a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.
 - b Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.
- A5 Stellplätze, Garagen**
- a Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, freistehend, am Haus angebaut oder in den Hauptbaukörper einbezogen zulässig. Statt einer Garage sind auch überdachte Stellplätze als offene Carports zulässig. Garagenzufahrten und -einfahrten unter Strassenniveau sind nicht zulässig. Bezüglich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
 - b Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht, insbesondere bezüglich der Dachform, eine bauliche Einheit bilden, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage maßgebend ist.
 - c Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mind. 5,0m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- A6 Einfriedungen**
- a Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,30m nicht überschreiten. Auf den Straßenseiten gilt die Einfriedungshöhe ab OK-Straße. Einfriedungen dürfen einen höchstens 30cm hohen Sockel erhalten, darauf sind Eisen bzw. Holzzäune mit senkrechten Latten (keine Jägerzäune) sowie verputzte Mauern oder Mauern aus Naturstein, Sicht- oder Strukturbeton zulässig. Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendraht sind nicht gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09. April 2002 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 18. April 2002 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 03.08.02 bis 06.09.02 öffentlich ausgelegt.
Üchtelhausen, den 30. Okt. 2002
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 29.10.02 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Üchtelhausen, den 30. Okt. 2002
- D** Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 14.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Hesselbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Üchtelhausen, den 15. Nov. 2002

GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
Gemeindeteil Madenhäusen

Architekt: **peichl + metz**
M.: 1:1.000
Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
15. Februar 2002/15. April 2002/09. Juli 2002/10. Sept. 2002/29. Okt. 2002

