


1. ZEICHENERKLÄRUNGEN

1.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. In diesem Bereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt

1.1.2.  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.3.  Eingeschränktes Gewerbegebiet (nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören nach § 6 BauNVO zulässig)

1.1.4.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.5.  Baugrenze

1.1.6.  Baulinie

Verkehrsflächen:

1.1.7.  Grünstreifen (Schotterrasen)
Erschließungsstrasse

1.1.8.  Grünstreifen (Schotterrasen)
Wohnstrasse

1.1.9.  best. Erschliessungsstrasse mit Strassenbegrenzungslinie

1.1.10.  Zufahrten zum Grundstück Parzelle 2

1.1.11.  Geplanter PKW-Stellplatz auf öffentlichem Grund

1.1.12.  Geplanter Fussweg

1.1.13.






Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe bergseitig
Bauweise	Dachneigung
	Haustypen

E= Erdgeschoß
D= Dachgeschoß als Vollgeschoß
1= Obergeschoß als Vollgeschoß




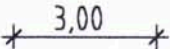


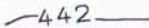



Alternativ kann bei entspr. topografischer Lage das Erdgeschoss als Untergeschoß U geplant werden.

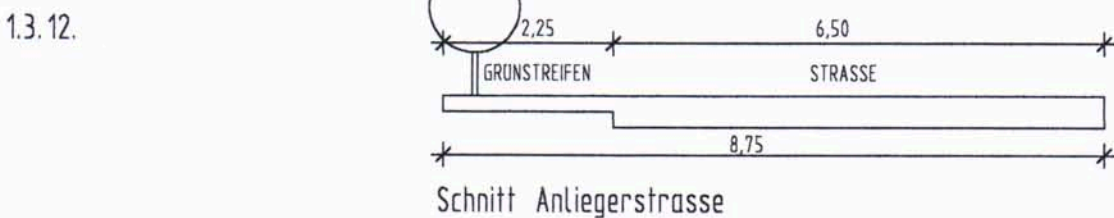
1.2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN DER GRÜNORDNUNG

BEPFLANZUNG

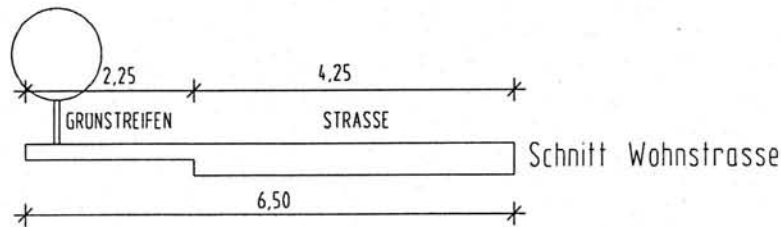
- | | | |
|--------|---|---|
| 1.2.1 |  | zu pflanzender Grossbaum auf öffentlichem Grund |
| 1.2.2. |  | zu pflanzender Grossbaum auf Privatgrund (vorgeschlagene Platzierung) |
| 1.2.3. |  | Bestehende Baumpflanzung |
| 1.2.4. |  | Pflanzgebot auf Privatgrund im GE, GEe und WA |
| 1.2.5. |  | Öffentliche Grünfläche als Schotterrasen (öffentliche Parkplätze und Fussweg) |

1.3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|---------|---|--|
| 1.3.1. |  | Vorhandene Grundstücksgrenze |
| 1.3.2. |  | Zu entfernende Grundstücksgrenze |
| 1.3.3. |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 1.3.4. | 1428/2 | Flurstücksnummer |
| 1.3.5. |  | Maßangaben in Metern |
| 1.3.6. |  | Bestehende Bebauung: Wohngebäude |
| 1.3.7. |  | Bestehende Bebauung: Gewerbl. Gebäude |
| 1.3.8. |  | Höhenlinie über NN |
| 1.3.9. |  | Best. Abwasserkanal ist im Abstand von jeweils 2,0m von Bebauung freizuhalten. |
| 1.3.10. |  | Parzellennummer |
| 1.3.11. |  | Transformaterhäuschen |



1.3.13.



1.3.14.

Ga

Vorgeschlagene Platzierung der Garage im Baufenster

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1. Das Baugebiet wird gem. BauNVO als GE, GEe und WA festgesetzt, siehe 1.1.2.ff

2.1.2. Für jede gewerblich genutzte Parzelle ist max. 1 Wohneinheit für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter zulässig. Für jede Wohnbauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Einzelwohnhaus sind max. 2 WE, im übrigen (DH) ist max. 1 WE zulässig.

2.2. BAUWEISE

2.2.1. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2.2. Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser in 2 geschossiger Bauweise, E+1 bzw E+D zulässig. DHH müssen in Haustiefe, Wandhöhe und Dachneigung identisch sein.

2.3. UBERBAUBARE FLÄCHEN

2.3.1. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

2.3.2. Die notwendigen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der BayBO einzuhalten.

2.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Mass der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

2.4.1. GE, GEe max. Grundflächenzahl GRZ 0,55
max. Wandhöhe 6,50m (vom nat. Gelände bis Dachhaut)

WA max. Grundflächenzahl GRZ 0,40
max. Wandhöhe 4,40m (bergseitig vom nat. Gelände bis Dachhaut) bei E+D
6,30m (talseitig vom nat. Gelände bis Dachhaut) bei E+1

2.4.2. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Untergeschosse als Vollgeschosse möglich

2.5. BAULICHE GESTALTUNG

2.5.1. Die Baukörper sind in klarer rechteckiger Form zu gestalten. Das Verhältnis der Breite zur Länge hat mind. 1:1,25 zu betragen. Im GE und GEe sind zusätzlich untergeordnete Einzelbaukörper in quadratischer Form erlaubt.

2.5.2. Dachform

Bei GE, GEe und WA sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Bei GE und GEe sind zusätzlich Einzelbaukörper mit Zeltdach zugelassen.

2.5.3. Dachdeckung

Bei WA sind Deckungen mit Tondachziegeln und Betondachsteinen möglich. Dachbegrünungen sind insgesamt zulässig.

2.5.4. Dachneigung

GE, GEe 10-22 Grad

WA E+1 20-28 Grad

E+D 42-45 Grad

2.5.5. Dachaufbauten

GE, GEe Aufbauten für betriebstechnische Einrichtungen sind zulässig.

WA Zwerchgiebel sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.5.6. Bei GE, GEe und WA darf OK FFB von EG im Eingangsbereich max 2 Stufen über dem endgültigen Gelände am Gebäude liegen. Das natürliche und endgültige Gelände ist in den Bauanträgen durch Höhenkoten darzustellen (Grundriss und Ansichten).

2.5.7. Die Fassaden sind bei GE, GEe je Gebäude mit einheitlichem Material, nicht glänzend bzw. spiegelnd auszuführen.

2.6. EINFRIEDUNG UND NICHT UBERBAUBARE FLÄCHEN

2.6.1. Zäune

GE, GEe Es sind Einfriedungen ohne massiven Zaunsockel bis max. 1,50m Höhe zulässig.

WA Es sind Einfriedungen ohne Zaunsockel bis max. 1,20m zulässig.

==== Zwischen Parzelle 2 GEe und Parzelle 1,2,3 WA kann als Einfriedung eine Lärmschutzwand bis max. 2,30m Höhe errichtet werden.

2.6.2. Lagerung

Bei GE und GEe dürfen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen nur Materialien gelagert werden, die unmittelbar zum Betriebsablauf notwendig sind.

2.6.4. Bei GE und GEe müssen 20% der Parzellengröße als nicht befestigte Grünfläche gestaltet werden.

2.7. AUSSENWERBUNG (GE, GEe)

- 2.7.1. Werbeeinrichtungen sind an Gebäudefassaden (nicht über die Wandhöhe hinaus) am Ort der Leistung zulässig. Bei Lichtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.
- 2.7.2. Die Beleuchtung des Betriebsgeländes ist so anzubringen und auszulegen, dass keinerlei Blendwirkung bzw. sonstige Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr und das angrenzende WA auftritt.

2.8. IMMISSIONSSCHUTZ

2.8.1. Emissionen durch Gewerbebetriebe

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend der folgenden Tabelle überschreiten:

GE	60dB (A)m ² tags	45dB (A)m ²	nachts
GEe	55dB (A)m ² tags	40dB (A)m ²	nachts

2.8.2. Hinweis

Wohnungen und Wohnhäuser von Betriebsleitern und Betriebsinhabern sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollten im GE zum WA hin orientiert werden, Gewerbegebäude im GEe dagegen in Richtung B301 hin.

3. GRÜNORDNUNG

3.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 3.1.1. Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns (Strassenbegleitgrün) sind als Schotterrasen auszuführen.
- 3.1.2. Für die Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Ap	Acer platanoides	Ahorn
Fe	Fraxinus excelsior	Esche
Qr	Quercus robur	Eiche
Tc	Tilia cordata	Linde
Pflanzgrösse:		Hst. xv. Stü 18-20

Die Fertigstellung der geplanten Pflanzmassnahmen ist ein Jahr nach Erstellung der Erschliessungsarbeiten einzuhalten.

3.2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 3.2.1. Für festgesetzte Baum- bzw. Strauchpflanzungen (Pflanzgebot) sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume der Wuchsklasse I (Großbaum)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume der Wuchsklasse II

Acer compestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus indermedia	Schwedisch Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Pflanzgrössen für Klasse I+II: Hst. 3xv, Stü 18-20	

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Mind. Pflanzmenge (zusätzlich zu den vorgegebenen Baumpflanzungen im Plan):

GE, GEe

1 Baum der Klasse I und 1 Baum der Klasse II je angefangene 600 m² Grundstücksfläche

1 Strauch je 1,5m² Pflanzfläche

WA

1 Baum Klasse I und 2 Bäume Klasse II je angefangene 700 m² Grundstücksfläche

Strauch je 1,5m² Pflanzfläche

3.2.2. Im GE, GEe und WA sind die Grenzen zwischen direkt angrenzenden Parzellen mit Pflanzen aus 3.2.1. zu begrünen.

3.2.3. Die Fertigstellung der geplanten Pflanzmassnahmen ist jeweils ein Jahr nach Beginn der Nutzung der Gebäude nachzuweisen.

4. HINWEISE

4.1. HINWEISE ZUR BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

4.1.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Rudelzhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Im WA ist mind. 1 Garagen- bzw. Carportstellplatz je Parzelle nachzuweisen.

4.1.2. Sämtliche Gebäude müssen vor Nutzungsbeginn an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4.1.3. Die Abwasserbeseitigung wird im Mischsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist soweit möglich in den Vorfluter einzuleiten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Die Grundstücksentwässerung ist nach DIN 1986 auszuführen und im Entwässerungsplan darzustellen.

4.1.4. Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz von E-On anzuschliessen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlusskabel in die Gebäude erfolgt an netztechnisch günstiger Stelle unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Aussenwand bzw. in Anschlusskästen im Kellergeschoss. Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.

4.2. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

4.2.1. Im GE und GEe ist zu jedem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4.2.2. Im WA ist bei jedem Baugesuch im Erdgeschossgrundriss die geplante Bepflanzung darzustellen.