

6. Planliche Festsetzungen

Geltungsbereiche:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblattes.



Geltungsbereichsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes, einschl. der Deckblätter



Wohnhaus mit vorgeschlagenem Standort;
 zulässig : II = 2 Vollgeschosse
 Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich mit Pfeilenden

4.1 Art der baulichen Nutzung:



Allgemeines Wohngebiet (WA)
 nach § 4 , BauNVO

4.1.1 -----

Baugrenze

4.1.2 - 4.1.3

Nutzungsschema:



Allg. Wohngebiet | max. 2 Geschosse

Grundflächenzahl | max. 0,35

Geschossfl.zahl | max. 0,70

Einzelhäuser | Bauweise offen

Wandhöhe | max. 6,75 m
 talseits

	II
GRZ	0,35
GFZ	0,70
	0
WH lals.	6,75 m

4.1.4 – 4.1.5



*festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc.
+
festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)*

4.2 Verkehrsflächen



*Erschliessungsstrasse - Privatweg mit
Angabe der geplanten Ausbaubreite*

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen



b Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Zwiesel zu belastbar

4.4 Grünflächen und Naturschutz:

Für das Deckblatt 6 gelten die nachfolgenden neuen aktualisierten Festsetzungen. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan entsprechen nicht mehr den grünordnerischen Anforderungen an eine zeitgerechte Be- und Durchgrünung.

4.4.1 Grünflächen, Begrünung:



zu pflanzende Bäume nach Liste 1
allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als Haus- und Obstbäume;
die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume werden festgesetzt

4.4.2 Positive Pflanzlisten: autochtones Pflanzgut

Liste 1:

Bäume:

Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Fraxinus excelsior – Esche
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campestre – Feldahorn
Salix caprea - Salweide
Einheimische Obstgehölze:

Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne, Kirsche,
Quitte
mind. Hochstamm 12 - 14, mind. 2xv m.B.

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken:

- Bäume und Sträucher bis 2 m Wuchshöhe : mind. 0,5 m
- Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe : mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen bis 4 m Wuchshöhe : mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen über 4 m Wuchshöhe : mind. 4,0 m

4.4.3 Nicht zulässige Pflanzenarten:

Negativliste:

Es sind nicht zulässig:

- alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thu-jen, Blaufichten, etc.).
- alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

4.4.4 Pflanzgebote:

- Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.
- Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.
- Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

4.5 Immissionsschutz entfällt

5. Planliche Hinweise

5.1 Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante neue Grundstücksgrenzen



entfallende Grundstücksgrenzen

1074/5

Flurnummer

5.2 Bauliche Anlagen



Parzellen-Nummer

5.3 Gelände



Höhenlinie