

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

- III** Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Es sind max. 3 Vollgeschosse zugelassen.  
bei FD, PD → U + E + I  
bei SD, KwD, vers. PD → U + E + D
- GRZ 0,40** max. Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO)
- GFZ 1,20** max. Geschosflächenzahl (§ 16 und 20 BauNVO)

**3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig

**4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

4.1 Ursprünglicher und geplanter Geländeverlauf sind in den Bauunterlagen zu den Bauanträgen mit Höhenkodierung darzustellen.

4.2 Es sind für die Hauptgebäude nur die Dachformen gemäß den jeweiligen Eintragungen im Planungsspiegel zugelassen. Für die östliche Baureihe sind nur Satteldächer und Krüppelwalddächer für die Hauptgebäude zugelassen. Für die nordwestliche und die zwei mittleren Baureihen sind sowohl Satteldächer und Krüppelwalddächer, als auch Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer für die Hauptgebäude zugelassen. Dachneigung und Wandhöhe sind gemäß den Eintragungen im Planungsspiegel bzw. den verbindlichen Festsetzungen zu errichten. Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen, das gilt nicht für Dachterrassen. Mit dem Hauptgebäude nicht verbundene Garagen und Nebengebäude dürfen aber auch mit Flachdächern versehen werden. Angebaute Grenzgaragen und Nebengebäude sind nach vorhandenem Bestand zu gestalten. Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.3 Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 2/3 der Gebäudeaußenwandlänge für SD, KwD und versetzte PD zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelaußenwand wird mit 1,50 m festgelegt.

4.4 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Verkehrsfläche einen Parallelabstand von mindestens 5,00 m einhalten, im inneren Baufeld darf dieser für Garagen und Carports auf 3,00 m reduziert werden. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen sind in den Knotenpunktsradien keine Zu- und Ausfahrten eines Grundstückes zulässig. Es sind nur Massivgaragen (Keine Blechgaragen) zulässig.

**5. EINFRIEDUNG**

Als straßenseitige Einfriedungen werden bis 30 cm hohe Sockel und Zäune mit einer Gesamthöhe mit max. 1,20 m zugelassen. Als Zäune sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Laftung zulässig, jedoch keine geschlossene Bretterfront.

**6. BEPFLANZUNG**

Auf jeder Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Im Pflanzgebotsbereich ist ein dichter, 2-zelliger Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen lt. untenstehender Auswahl-liste zu bepflanzen. Dabei müssen pro Grundstück zwei mittel- bzw. großkronige Bäume gepflanzt werden.

**AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE**

Pflanzliste Abgrenzung Ortsrand		Pflanzliste Baugrundstücke, schmale Pflanzflächen	
<b>Laubgehölze großkronig</b>	Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Weißbirke, Stieleiche, Zitterpappel, Winterlinde	<b>Laubbäume 2. Ordnung mittelgroß (bis 20 m)</b>	Schwarzzerle, Hänge-Birke, Hain-Buche, Wallnuss, Vogelkirsche, Wildbirne, Silberweide
<b>Laubbäume lockerkronig:</b>	Aschweide, Vogelbeere, Sträucher: Ohrweide, Feldahorn, Haselnuß, Traubenholunder, Kreuzdorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster, Schleh, Schneeball	<b>Kleinbäume 3. Ordnung bis strauchartige Bäume</b>	Feld-Ahorn, Zierapfel, Kornelkirsche, Hainbuche (Großstrauch), Eingriffeliger Weißdorn, Kätzchen-Weide, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Vogelbeere, Obstbaum, Heimische Sträucher (1 - 3 m)
			Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Roter Hartriegel, Besen Ginster, Heckenkirsche, Alpen-Johannisbeere, Feld-Rose, Hundsrose, Essigrose, Blaue Hechtrose, Zimtrose, Bibernell-Rose, Wein-Rose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Leupoldsgrün hat in der Sitzung vom 11.11.2011 die 2. Änderung des seit 03.11.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 für den Bereich "Flurweg" in der Fassung der 1. Änderung, die seit 23.09.2002 Rechtskraft erlangt hat, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2012 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 20.03.2012 bis 19.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2012 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2012 bis 19.04.2012 öffentlich ausgelegt.
- d) Nach Einarbeitung weiterer Gestaltungselemente wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 05.01.2015 und 04.02.2015 öffentlich ausgelegt bzw. den beteiligten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- e) Die Gemeinde Leupoldsgrün hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2015 als Satzung beschlossen.
- f) Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16.02.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Leupoldsgrün, den 16.02.2015  
  
 1. Bürgermeisterin (Annika Popp)

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

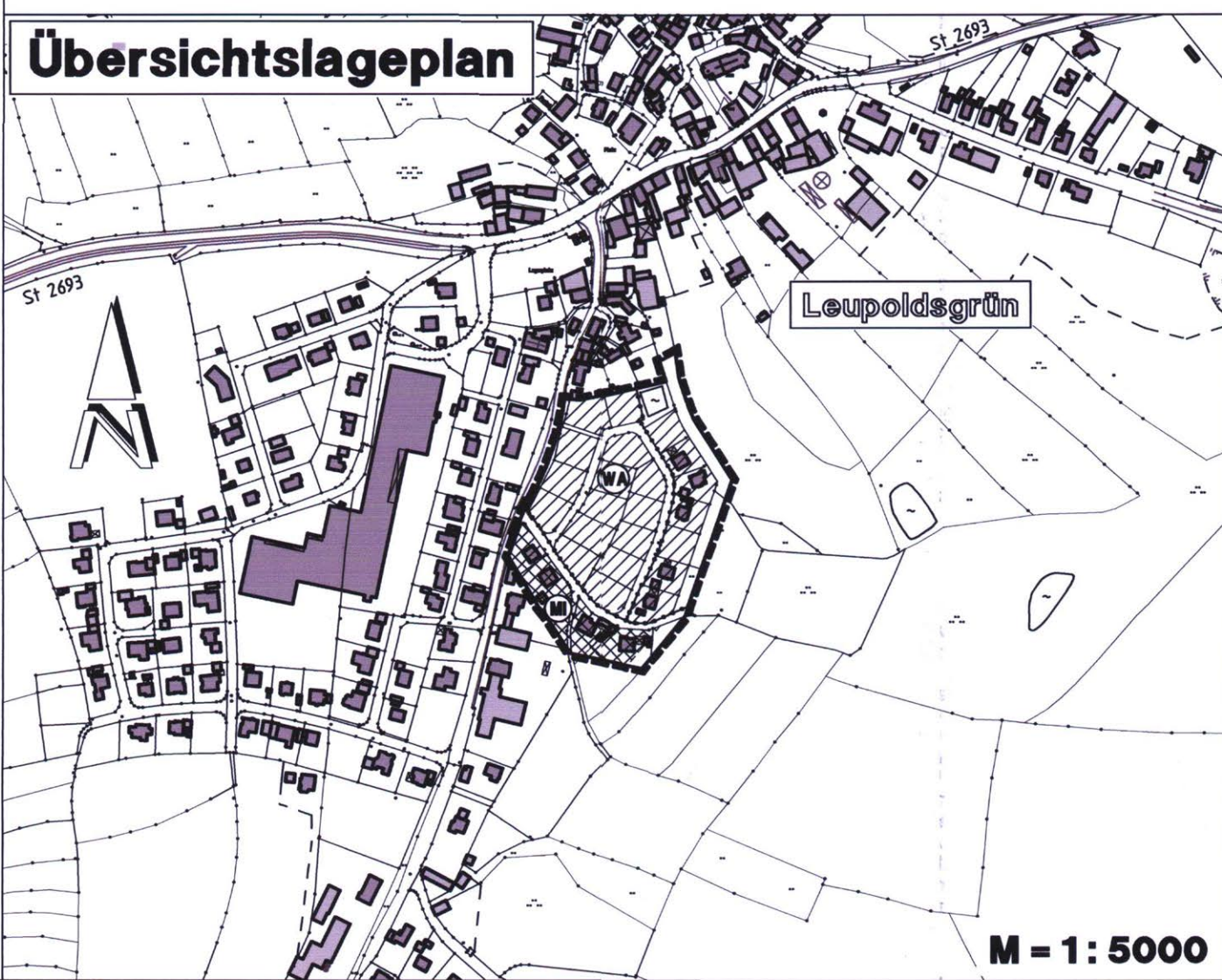
**NUTZUNGSSCHABLONE / ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>WA</b>	<b>III (U+E+D)</b>	<b>WA</b>	= Allgemeines Wohngebiet
<b>GRZ 0,4</b>	<b>GFZ 1,2</b>	<b>III</b>	= Es sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen
<b>E</b>	<b>Bauweise 0</b>	<b>GRZ</b>	= Grundflächenzahl
<b>FD, PD</b>	<b>0° - 15°</b>	<b>GFZ</b>	= Geschosflächenzahl
<b>SD, KwD</b>	<b>25° - 40°</b>	<b>E</b>	= nur Einzelhäuser zulässig
<b>vers. PD</b>		<b>o</b>	= offene Bauweise
		<b>FD</b>	= Flachdach
		<b>PD</b>	= Pultdach
		<b>SD</b>	= Satteldach
		<b>KwD</b>	= Krüppelwalddach
		<b>vers. PD</b>	= versetztes Pultdach
		<b>0° - 15°</b>	= zugelassene Dachneigungen
		<b>25° - 40°</b>	

- maximale Wandhöhe (vom bestehenden Gelände gemessen)
- Geländeanpassung bis 1 m zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Rad- und Gehweg
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

**HINWEISE**

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Höhenschichtlinien
- Bemaßung
- best. 20-KV-Leitung mit Schutzstreifen (oberirdisch)



**Bebauungsplan Nr. 7  
2. ÄNDERUNG  
der Gemeinde Leupoldsgrün**

**M = 1 : 1000**  
für das Baugebiet

**" Flurweg "**

aufgestellt:  
Konradreuth, d.  
Ingenieur  
**O. BRU**

geändert:  
Konradreuth, d.  
Planungsbüro  
**R. SCHNABEL**

20150213 1939 BP  
Flurweg Nr. 7  
DWG  
PDF

00-36	aufgestellt	geändert	geändert	geändert	geändert	geändert	geändert
bearbeitet	Schuster	Schuster	Schnabel				
Datum	27.03.2002	12.12.2014	13.02.2015				