



## B. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte; Die planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind den Kapiteln C & D erläutert.

Typ Nr.	
GRZ	GfZ
TH ..... m	PH ..... m
Zahl der Wohn- geschosse ab Nördlichkeit	... Wo
Dachform	

## C. Zeichnerische und textile Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO); Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO); ... Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, siehe Typenschablone).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:  
 0.30 Grundflächenzur GRZ als Höchstgrenze für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
 0.70 Geschossflächenzur GfZ als Höchstgrenze für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 2 Abs. 2 Nr. 2 5 BauNVO)  
 TH ..... m Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschosserfüllgboden bis Schnittpunkt OK Dachraum mit Außenkante Außenwand. Bei Puttdach gilt der niedrigere Dachabschluss als Traufwand.  
 FH ..... m Maximal zulässige Fristhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschosserfüllgboden bis OK Dachraum am First. Bei Puttdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Fristhöhe von Gebäuden mit Puttdach muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten; der höhere Dachabschluss ist bei Puttdach nur auf der Süd-, Südwest- und Südseite des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & 20 Abs. 1 BauNVO); v. m. Art. 38 Abs. 7 BayBO)  
 Im Gesamtbaufläche:

**Überschreitung der Grundfläche**  
 Die zulässige Grundfläche darf neben den in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig verlegte Steelpfähle und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).  
**Festlegung der Erdgeschosserfüllgbodenhöhe von Hauptgebäuden**  
 Die Erdgeschosserfüllgbodenhöhe von Hauptgebäuden wird als Mindest- und Höchstmaß mit 40 cm über der niedrigsten Straßenabschlusshöhe an das Grundstück festgelegt. Ausgangshöhe ist dabei jeweils der Anschlusspunkt zur Straße mit dem niedrigsten Niveau. Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen Höhe bis +/- 20 cm. Vor Beginn der Aushubarbeiten am Grundstück muss das Schürgerat durch eine von der Gemeinde Oberreichenbach autorisierte Stelle abgenommen und freigegeben werden. Die Abnahme ist bei der Gemeinde mindestens 2 Tage vorher zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

**Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß**  
 Der Fußboden der Garage darf max. 20 cm über der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenfahrt gemessen. Abnahme & Schnurgriff der Garage wie bei Erdgeschosserfüllgbodenhöhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO)

Hauptstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max +/- 5° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

### 6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberührter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)

Festsetzung der Lage von Grundstücksführern durch Ausbau der Einfahrtsfächen mit Grabenverrohrungen im öffentlichen Straßenbereich.

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektroföhrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Neue Transformatorstation der E.ON Bayem AG.

Die Fläche von ca. 35 m² für den Bau und Betrieb wird von der Gemeinde Oberreichenbach in Form einer beschichteten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche als Freizeitanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Schutzhäuser, Spielhäuser & Unterstände innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in untergeordnetem Maßstab (§ 1 Abs. 1 BauNVO).

Die Nutzung der Freizeitanlage kommt in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht in Betracht.

Es sind nur solche Einrichtungen zulässig, die den Bewohnern der näheren Umgebung am Ort dienen und welche dort Wohnen nicht eignen.

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB): Oberflächenwassergräben und Rückhalteringen.

Rückhaltung ohne Grundsee, teilweise Versickerung / Rückhaltung mit Grundsee.

Ableitung aller Oberflächenwässer aus öffentlichen Flächen und der Überschwemmung aus privaten Flächen in Einrichtungen zur Oberflächenwasserabführung.

**Oberflächenwasserableitung über Oberflächenwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB)**

Der Regelbau über Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Oberflächenwasserkanal in der Erschließungsstraße mit einem Grundstücksanschluss. Vor den Oberflächenwasseranschluss auf den Oberflächenwasseranmelkund in der Straße ist von den Grundstücksentläufen auf Privatgrund ein Oberflächenwasserabgeschot auf Kunststoff oder Betonertigkeiten, innendurchmesser mind. 400 mm herzustellen.

**Oberflächenwasserableitung als Verrohrung - Übergabeschacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB)**

Der Regelbau über Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Oberflächenwasserkanal in der Erschließungsstraße mit einem Grundstücksanschluss. Vor den Oberflächenwasseranschluss auf den Oberflächenwasseranmelkund in der Straße ist von den Grundstücksentläufen auf Privatgrund ein Oberflächenwasserabgeschot auf Kunststoff oder Betonertigkeiten, innendurchmesser mind. 400 mm herzustellen.

**Übergabeschacht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB)

In dem Übergabeschacht ist der Anwesen einen Übergabeschacht am vorgeesehen niedrigsten Grundstückspunkt. Die maximal mögliche Abteilungshöhe von Oberflächenwasser aus dem Grundstück wird durch die Rohrleitung im Übergabeschacht festgelegt. Alle Grundstücksmodellierungen und Höhenfestlegungen von Flächen, die eine Oberflächenwasserableitung erforderlich machen sind so auszuführen, dass eine Ableitung über den Übergabeschacht erfolgen kann.

Abweichung von der Höhenlage der Oberflächenwasseranmelk und aufgeführt unterhalb der Ableitungshöhe liegende Grundstücksmodelle müssen über Versickerungsanlagen im Grundstück entwässert werden, bzw. durch Hebeanlagen in die öffentliche Oberflächenentwässerung geleitet werden.

Bei Kellerauftreppen muß das Regenwasser durch Überdachung abgefangen werden. Der Anschluß der Oberflächenentwässerung tiefer liegender Grundstücke sowie von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Die Oberflächenwasserkanale einschließlich Kontrollschächte, Schmutzwasseranmelk einschließlich Revisionsschächte sind vor Verfüllung der Kanalgruben durch eine von der Gemeinde Oberreichenbach autorisierte Stelle zu dokumentieren, abzunehmen und freizugeben. Die Abnahme ist bei der Gemeinde mindestens 2 Tage vorher zu beantragen.

**Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Bestehender in Teilbereichen mit der Bebauung freihalten sind. Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

**Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße IV" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße"**

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), soweit sie nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freihalten sind. Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

**Empfehlungen zur Siedlungseingrünung**

Baum anpflanzen als Empfehlung nach exemplarischer Pflanzliste.

**Baumplantzungen in den Baugruben**

Plantzung von min. einem Laubbau oder Obstbaum auf Privatgrund pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrenzung einschließlich im Plan dargestellte Bäume als Empfehlung.

Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 ABGB:

für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksbegrenzungen, sowie zu Straßen- und Wegeändern mind. 1,0 m.

Die Freihaltung des Lichtraumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Empfehlung:**

Plantzung einer 1-2-reihigen, artenreichen Hecke aus heimischen Sträuchern orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation (vgl. exemplarische Pflanzliste) sowie Anlage eines mind. 2 m breiten Hochstaudenraumes zu den privaten Baugruben. Die Heckeneplanung kann ebenfalls, der Hochstaudenraum komplett in die Oberflächenentwässerungsumhüllende im Grünstreifen eingebunden werden.

**Exemplarische Pflanzliste:**

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslese aus den Baumarten verwendet werden.

**Großkronige Bäume**

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

**Acer campestre** - Feldahorn **Robina pseudoacacia** - Robinie

**Acer platanoides** - Spitzahorn **Quercus petraea** - Traubeneiche

**Acer pseudoplatanus** - Bergahorn **Quercus robur** - Stieleiche

**Fraxinus excelsior** - Esche **Tilia cordata** - Winterlinde

**Juglans regia** - Walnuss **Tilia platyphyllos** - Sommerlinde

**Populus tremula** - Zitterpappel

**Kleinkronige Bäume**

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

**Acer campestre** - Feldahorn **Sorbus aucuparia** - Eberesche

**Craatoxylon laevigatum** - Weißdorn **Sorbus domestica** - Spießling

**Prunus avium** - Vogelkirsche **Sorbus terminalis** - Eibeere

**Surus aria** - Mehlebeere **Salix alba** - Silberweide als Koptweide

**Obstbaumhochstämme**

Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, StU min 8 - 10 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch.

Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Fruebst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenforschung und Pflanzenbau, Verwendung von allen Obstsorten.

**Sträucher für Gehölzstreifen und frei wachsende Hecken**

Pflanzgröße: Str. Hei 2 x v, p. 8

**Ailanthus altissima** - Grauerie **Salix daphnoides** - Reifweide

**Comus mas** - Kornelkirsche **Salix fragilis** - Knackweide

**Coronis sanguinea** - Hartriegel **Salix incana** - Lavendelweide

**Euonymus europaeus** - Pfaffenhütchen **Salix pentandra** - Lorbeerweide

**Ligustrum vulgare** - Liguster **Salix purpurea** - Steinweide

**Prunus padus** - Traubenkirsche **Salix triandra** - Mandelweide

**Ribes nigrum** - Schwarze Johannisbeere **Salix virginiana** - Hanwelde

**Salix cinerea** - Aschweide **Viburnum opulus** - Gemeiner Schneeball

**10. Bemaßung**

**11. Versorgungsleitung der E.ON Bayern AG (Bestand / Planung)**