

The site plan shows a residential development with various building footprints, parking areas, and landscaping. The plan includes several tables for building specifications and a north arrow.

Table 1: Building Specifications (Top Left)

WA 1	o	E
0,35	0,7	
II		
SD 40° - 48°	SD, WD 15° - 30°	
	FD, WD 0° - 12°	
max. WH 4,30 m	max. WH 6,50 m	
u. OK FFB	u. OK FFB	

Table 2: Building Specifications (Bottom Left)

WA 3	o	D/RH
0,35	0,7	
II		
Kellergeschoss zwingend		
SD 15° - 30°		
max. WH 9,00 m		
u. OK FFB		

Table 3: Building Specifications (Bottom Center)

WA 2	o	ED
0,35	0,7	
II		
Kellergeschoss zwingend		
SD 40° - 48°		
SD, WD 15° - 30°		
FD, WD 0° - 12°		
max. WH 4,30 m		
max. WH 6,50 m		
u. OK FFB		

Table 4: Building Specifications (Bottom Right)

WA 4	o	MFH
0,5	1,2	
III		
SD 15° - 30°		
FD 0° - 5°		
max. WH 9,00 m		
u. OK FFB		

[illegible]

Der Eingriff kann vollumfänglich kompensiert werden.
Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen :

Gebietstyp		Bauweise
Art der baulichen Nutzung		
GRZ = Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse		Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe	oder	Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe

3. Bauweise, Baugrenze

3.1. Offene Bauweise

3.2. Es sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen.

 Es sind Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit je einer Wohnung zugelassen.

 Es sind Doppel- bzw. Reihenhäuser mit je einer Wohnung zugelassen.

 Es sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3, maximal 6 Wohnungen zugelassen.

3.3. Baugrenze

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.
Gärten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.
Steilplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.4. Firststreichung nach Planeinschrieb zwingend

3.5. Firststreichung nach Planeinschrieb wahlweise

4. Verkehrsflächen

4.1. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg bzw. Rad- und Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1. Fläche für Versorgung
hier: Trafostation

6. Grünflächen / Pflanzungen

6.1. Öffentliche Grünfläche

6.2. Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Anfangsmulde mit Pflegeweg

6.3		Private Grünfläche Zufahrten zu Gärten sind zulässig
6.4		Erhalt bestehender Gehölze, Standorte nicht eingemessen
6.5		Neupflanzung von Gehölzen
Solltarbäume: Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, H, STU 18-20 Prunus avium - Vogel-Kirsche, H, STU 18-20 Sorbus aria - gewöhnliche Mehlbeere, H, STU 18-20 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20 Baum-/ Strauchhecken: Acer campestre - Feld-Ahorn, vHst., 125-150 Carpinus betulus - Hainbuche, vHst., 125-150 Cornus sanguinea - Roter Haindorn, vStR., 40-100 Corylus avellana - Hasel, vStR., 40-100 Ligustrum vulgare - Liguster, vStR., 60-100 Prunus spinosa - Schlehe, vStR., 40-100 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStR., 20-80 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStR., 40-100 Die Gehölze sind dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.		

4.1 Entwässerung

4.1.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in allen Grundstücken über private Kombi-Zisternen zu fassen und mangelndersollt, Drosselablauf mit max. 0,75 l/s, über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Zisternen muss ein Fassungsvermögen von mind. 4,5 m³ aufweisen.

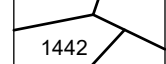
Hinweise

1. Immissionen

Der Besitzer und Bebaue des Grundstücks hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung – Verkehrslärm aus den landwirtschaftlichen Fahrzeuge – auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind so Lärmeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr abends dulden.

Schallimmissionen

Für Häuser mit Fassadensteinen, die dem Potsdiner Weg bzw. der geplanten Erschließungsstraße "sinn" sind, soll die Grundrifestaltung so vorgenommen werden, dass schutzbedürftige Räume über Fenster an den straßenabgewandten Fassadensteinen gelüftet werden können.

	Bestehende Flurstücksgrenzen und Flur-Nummern
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Erdgasversorgungsleitung, Bestand (nicht eingemessen)
	Wassersleitung, Bestand (nicht eingemessen)
	Steuerkabel, Bestand (nicht eingemessen)
	Bestandsgebäude
	Höhenlinien
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne "Am Birkel III" und "Am Birkel III West"
	Amtl. kartierte Biotope Nr. 7130-0139-024, 7130-0139-025 und 7130-0139-026 "Hecken und Gebüsche mit Altgras-Fragmenten nördlich Wemding"
	Alle Maßangaben in m

Stadt Wemding

[illegible]

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name
	Stadt Wemding verfr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler, Marktplatz 3, 86650 Wemding		Projekt-Nr. 21_113
	Bebauungsplan "Am Birket IV"		
gez.: mk	Entwurf - 26.04.2022, 15.11.2022, 20.02.2024, 28.07.2026		
	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.		

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de