

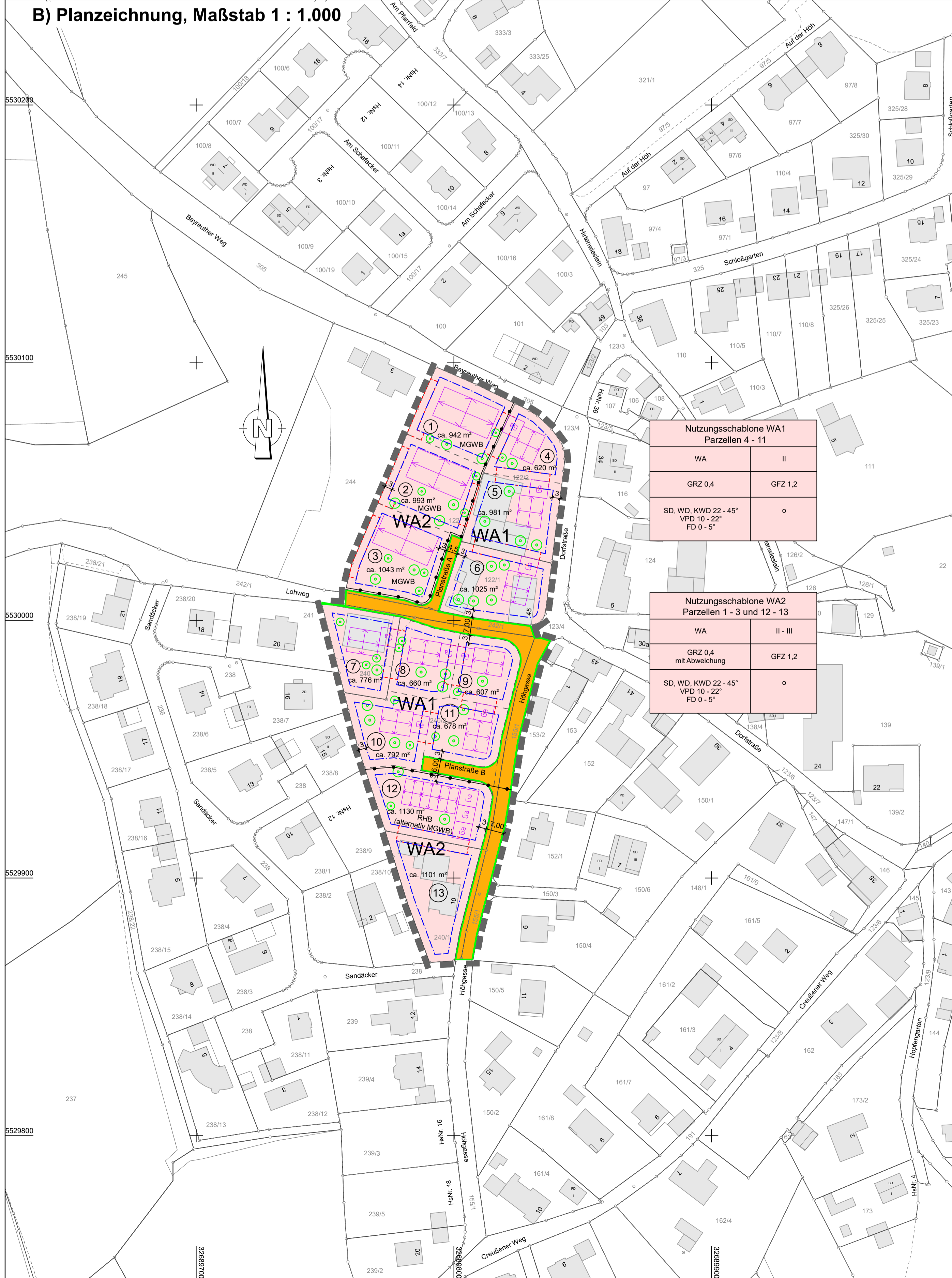
A) Prämiel

- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Emtmannsberg beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-1, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

C) Bauplanungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
WA Allgemeines Wohngebiet
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.
Aufgrund des unterschiedlich beachtlichen Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:
WA 1 Parzellen 4 – 11
WA 2 Parzellen 1 – 3 und 12 – 13
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.
Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenebene (OK FFB EG) mit max. 0,50 m über der Höhe des Urgeländes festgesetzt. Gemessen wird hierbei zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.
Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.
Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2
Zulässig sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen.
Die traufseitige Wandhöhe beträgt max. 6,80 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 6,80 m.
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m über OK FFB EG.
Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2
Zulässig sind Gebäude mit mind. 2 und max. 3 Vollgeschossen. Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.
Die traufseitige Wandhöhe beträgt max. 9,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 9,00 m.
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m über OK FFB EG.

B) Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000



5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.
Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.
Nebenanlagen sind, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen und nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfähig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die Hauptausrichtung der Gebäude ist analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich. Zur Firsrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.
- Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, innerhalb der Baugrenzen und darüber hinaus innerhalb der hierfür entsprechend zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen, frei wählbar. Ein Garagenvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,0 m ist einzuhalten.

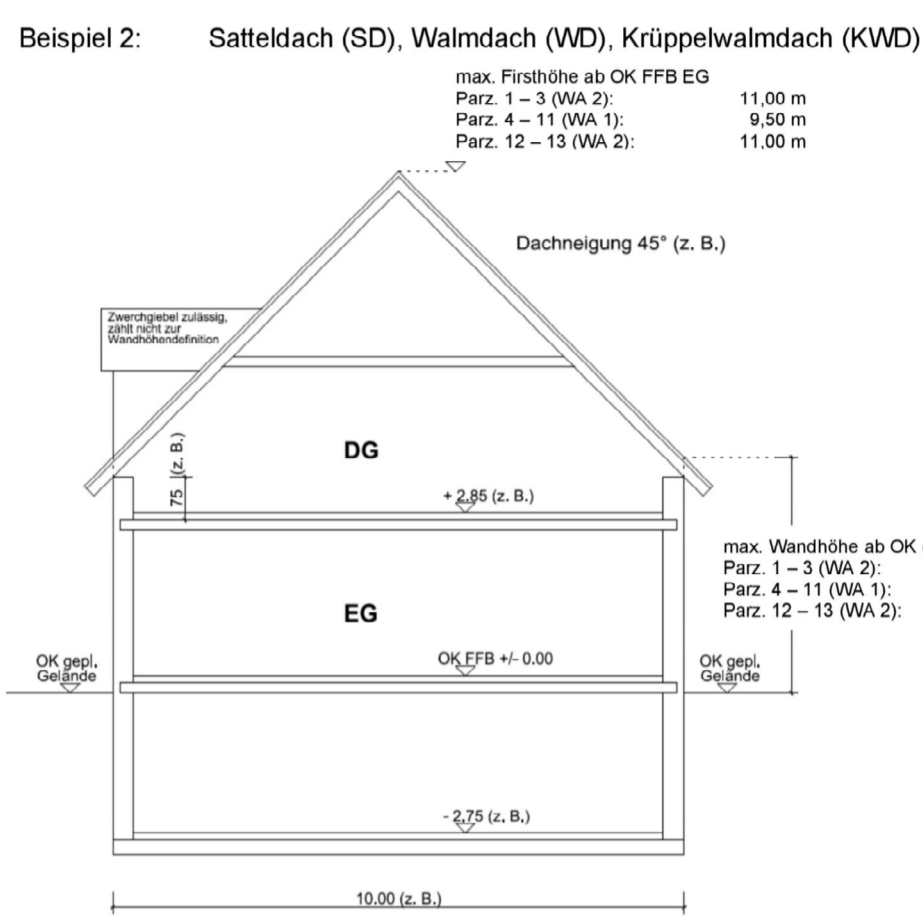
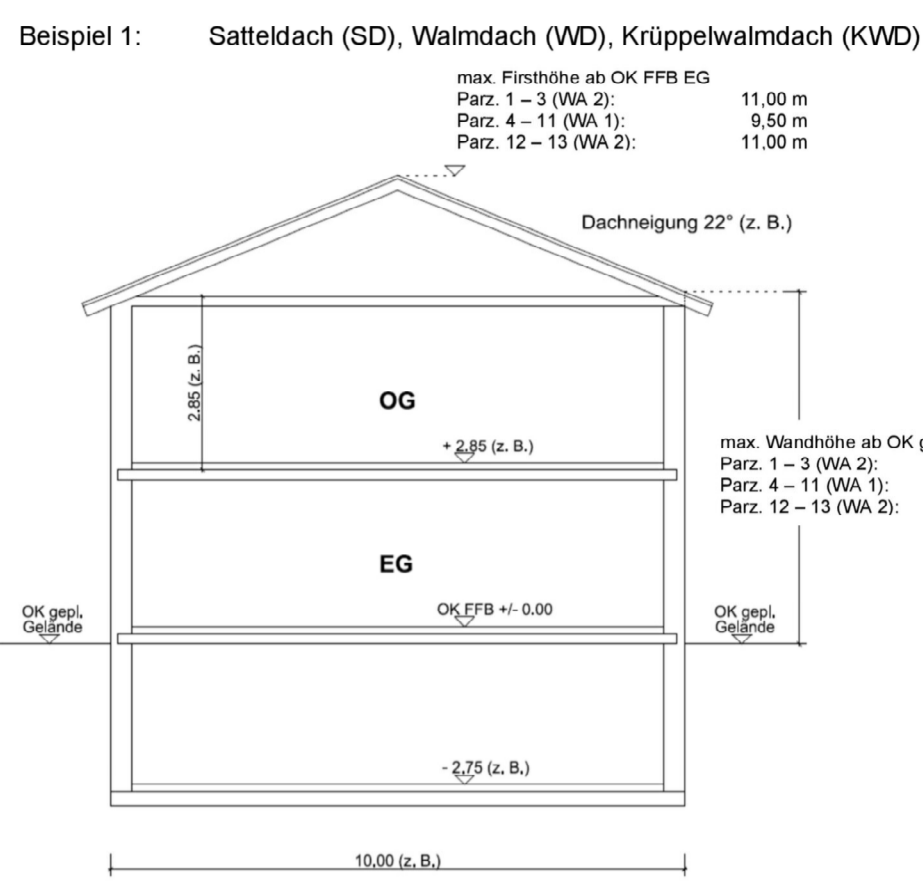
9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- Für Gebäude mit Wohnnutzung sind Stellplätze in folgender Anzahl zu errichten:
Jeweils 2 Parkplätze pro Wohneinheit bei Gebäuden bis 6 Wohneinheiten,
bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten jeweils 12 Stellplätze zuzüglich ab der siebten Wohneinheit 1,5 Stellplätze pro weitere Wohneinheit (im Ergebnis jeweils auf ganze Stellplätze aufzurunden).
Für sonstige Nutzung (nicht Wohnnutzung) sind darüber hinaus Stellplätze nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

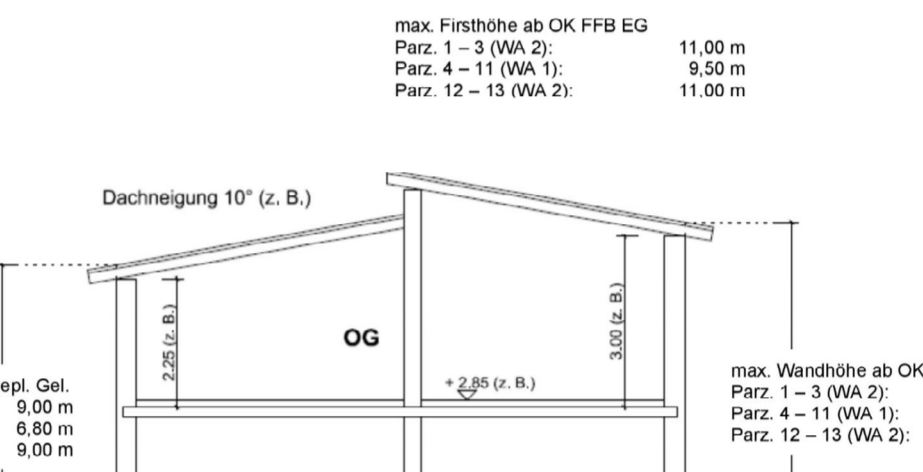
10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**
Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWd), versetztes Pultdach (VPD) und Flachdach (FD).
Alle sonstigen Dachformen, wie z. B. Pultdach, Zeltdach, Scheddach, Tonnendach, etc. sind nicht zugelassen.
Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer 22° - 45°
Versetzte Pultdächer 10° - 22°
Flachdächer 0° - 5°
Dachaufbauten, bzw. Staffelgeschosse bei Flachdächern sind nur dann zulässig, wenn diese entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben.
Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.
Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.
In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.
An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.
- Dachüberstand, Dacheindeckung**
Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0,80 m und am Ortsgang 0,50 m nicht überschreiten.
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig.
Auf Flachdächern sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

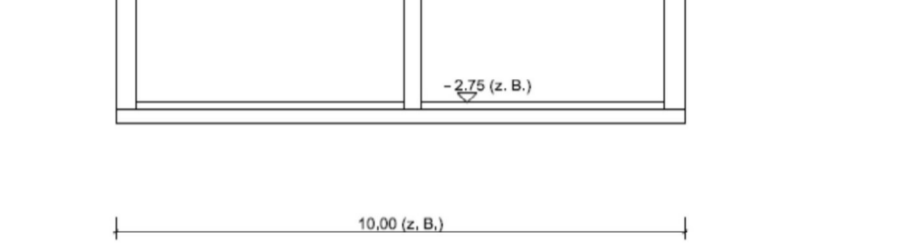
10.4. Regelschritte



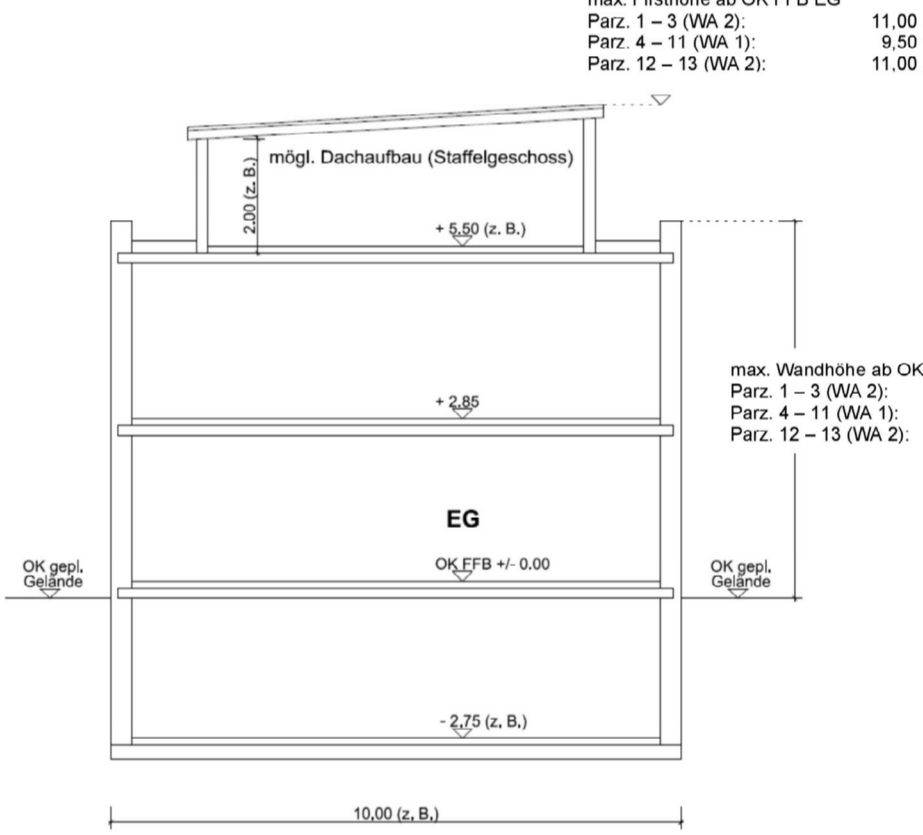
Beispiel 3: Versetztes Pultdach (VPD)



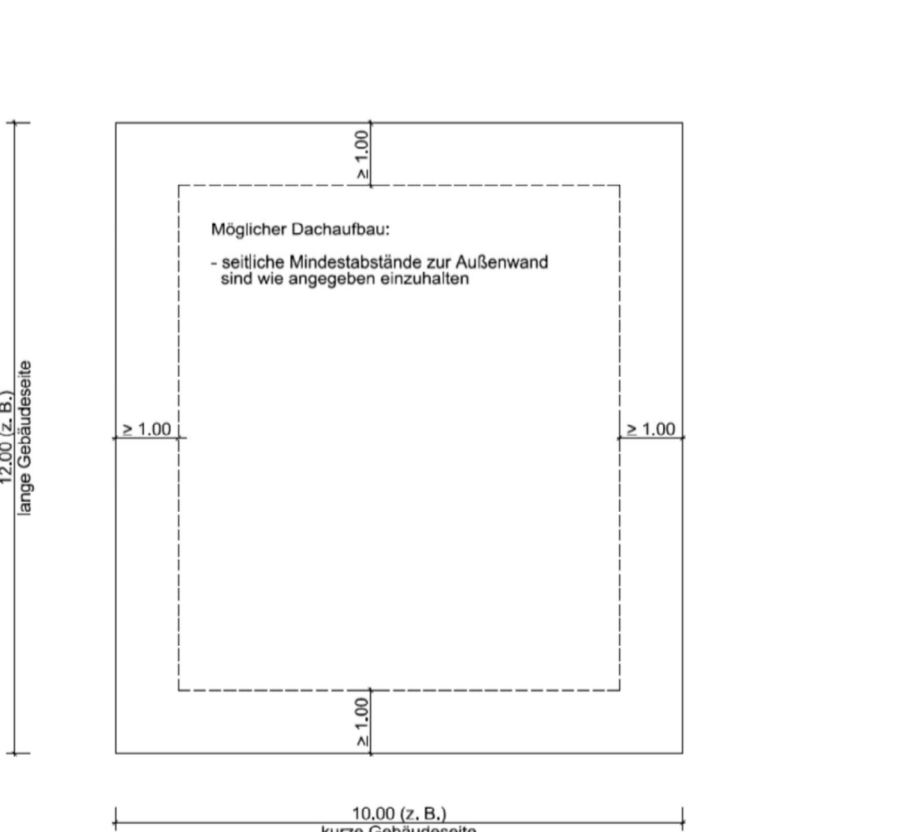
Beispiel 3: Flachdach (FD), Draufsicht



Beispiel 3: Flachdach (FD), Schnitt



Beispiel 3: Flachdach (FD), Draufsicht



11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.
Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,20 m nicht überschreiten.

12. Klimasensibler Umgang mit Regen-Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Bodenversiegelung**
Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wasserführender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.
Die Errichtung von Stein- bzw. Schottergärten ist unzulässig.
- 12.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.
Kombinierte Systeme für „temporäre Rückhaltung“ (mit gedrosselter Entleerung) und „dauerhaften Speicher“ (Zisterne für Brauchwassernutzung, z. B. Gartenwasser, Toilette) sind ausdrücklich möglich.
Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.
- Erforderliches Speichervolumen:
 $V_{erf} = A_{u} \cdot 20 \text{ l/m}^2$
 $Q_{ab} = A_{u} \cdot 2 \text{ m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{s}$
 $A_{u} = A \cdot \psi_{ab}$
- Max. zulässige Ableitung:
- Undurchlässige Fläche A_{u} (m²):
- Mittlerer Abflussbeiwert ψ_{ab} :
Schrägdächer 0,8
Grümdächer 0,5
Pflasterflächen 0,75
Grünflächen 0,0
Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.
Das errechnete Rückhaltvolumen ist auf ganze Kubikmeter aufzurunden und mindestens mit dem daraus resultierenden Volumen herzustellen.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Dachbegrünung**
Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesensaatens, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder baurechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.
Private Grünflächen
Durchgrünung innerhalb des Baugebiets
Pro Parzelle wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten II. Pflanzenliste festgesetzt.
Pflanzenliste Baugebiet
Obstarten
Mindest-Pflanzengröße Hochstamm 2xv: StU 7-8
Malus domestica - Gartenerpfel
Pyrus communis - Gartenbime
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche
Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):
Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarerpfel
Bime: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charnay
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Kronpflätsche, Korister Weichsel, Buntat

14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

- Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

D) Nachrichtliche Übernahmen

15. Bodendenkmäler

- Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayÖSchG) hingewiesen.

E) Hinweise

16. Bestehende Bebauung

- Die auf den Parzellen 5 – 7 und 13 dargestellte bestehende Bebauung genießt, insbesondere auch für die außerhalb der zulässigen Baugrenzen liegenden Gebäudeteile Bestandsschutz.
Die Planzeichnung zeigt, unabhängig dessen, für die Parzellen 5-7 exemplarisch eine mögliche künftige Bebauung.

17. Schutz des Mutterbodens

- „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen wie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehöhrt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.“ (§ 202 BauGB)

18. Bepflanzung

- Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

- Es wird angeregt, naturnahe Gärten anzulegen. Die Artenvielfalt heimischer Tiere und Pflanzen nimmt dramatisch ab, so dass Hausgärten zu einem wichtigen Überlebensraum werden können (Nähere Informationen gibt es bei der Biodiversitätsgemeinde Tannesberg).

19. Planunterlagen

- Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschritte mit Angaben der Höhenknoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenebene in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

20. Altlasten

- Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.
Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollen deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

21. Staub-, Lärm und Geruchsemissionen

- Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen können Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen entstehen. Diese haben die Anwohner zu dulden. Dies wird auch durch eine Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Hieraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

22. Müllbeseitigung

- Ein direktes Anfahren der Parzellen 2 und 10 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfahrbahnen von den Bewohnern/Anwohnern selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nichtgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbinden.

23. Rückhaltung von Niederschlagswasser

- Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 12 vorgenommenen Festsetzungen erforderlichen Wässerückhaltungsmassnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m ²
Dachflächen:	160 m ²
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Pflasterflächen:	50 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Grünflächen:	610 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,0
Undurchlässige Fläche A_{u} :	$160 \text{ m}^2 \cdot 0,8 + 50 \text{ m}^2 \cdot 0,75 + 610 \text{ m}^2 \cdot 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$
Erforderliches Speichervolumen:	$V_{erf} = A_{u} \cdot 20 \text{ l/m}^2 = 165,5 \text{ m}^2 \cdot 20 \text{ l/m}^2 = 3.310 \text{ l} = 3,3 \text{ m}^3$
Max. zulässige Ableitung:	$Q_{ab} = A_{u} \cdot 2 \text{ m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{s} = 165,5 \text{ m}^2 \cdot 2 \text{ m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{s} = 331 \text{ m}^3/\text{s} = 0,33 \text{ l/s}$

24. Brandschutz

- Es wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehrr nicht eine Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Anleierungshöhen größer 8,0 m über GOK können damit seitens der Feuerwehr nicht bedient werden. Seitens der Bauerschaft ist im Sinne der Bayerischen Bauordnung für diesen Fall der „zweite Rettungsweg“ im erforderlichen Maße zu schaffen.

25. Lichtverschmutzung

- Bei Außenbeleuchtungen sollen insektenfreundliche Leuchtmittel verwenden werden. Stärke, Ausrichtung und Beleuchtungsdauer sollen auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

26. Nutzung von Solarenergie

- Die Nutzung von Solarenergie zur Energiegewinnung und/oder Warmwassererzeugung wird ausdrücklich gewünscht.

F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2022 bis 25.02.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 08.03.2022 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Emtmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.03.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgeteilt
Emtmannsberg, den 16.03.2022
Gemeinde Emtmannsberg
Hermansdörfer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sanddäcker III“ wurde am 31.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem am 31.03.2022 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Emtmannsberg, den 31.03.2022
Gemeinde Emtmannsberg
Hermansdörfer, 1. Bürgermeister (Siegel)

FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN, GRENZEN, ETC.
WA Allgemeines Wohngebiet	Öffentliche Verkehrsfläche
MGWB Mehrgeschosswohnungen	Wohnbaufläche
RHB Reihenhäuser	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
II, III Anzahl der Vollgeschosse	gepl. Grundstücksgrenze
o Offene Bauweise	Straßenbegrenzungslinie
SD Satteldach mit Angabe der zul. Dachneigung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WD Walmdach mit Angabe der zul. Dachneigung	Baugrenze
KWd Krüppelwalmdach mit Angabe der zul. Dachneigung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
VPD versetztes Pultdach mit Angabe der zul. Dachneigung	ca. 860 m ² gepl. Grundstücksgröße (ca. Wert)
FD Flachdach mit Angabe der zul. Dachneigung	mögl. Gebäude mit Garage sowie Parzellennummer und mögliche Bepflanzung (Firstrichtung frei wählbar)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	NUTZUNGSSCHABLONE:
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Nutzungsschablone WA1 Parzellen 4 - 11
Dachform, Dachneigung	Bauweise	WA II
		GRZ 0,4 GFZ 1,2
		SD, WD, KWd 22 - 45° VPD 10 - 22° FD 0 - 5°

ZEICHENERKLÄRUNG:

277	Flurnummer	Nutzungsschablone WA2 Parzellen 1-3 und 12-13
—	vorh. Grundstücksgrenze	WA II - III
32	best. Gebäude	GRZ 0,4 mit Abweichung GFZ 1,2
		SD, WD, KWd 22 - 45° VPD 10 - 22° FD 0 - 5°

Hinweis: Die dargestellte Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 16.08.2021!

**Gemeinde Emtmannsberg
Lkr. Bayreuth**



Bebauungsplan "Sanddäcker III" in Emtmannsberg

Planfassung vom 16.03.2022

Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt: Grafenwöhr, 16.03.2022 Emtmannsberg, 16.03.2022