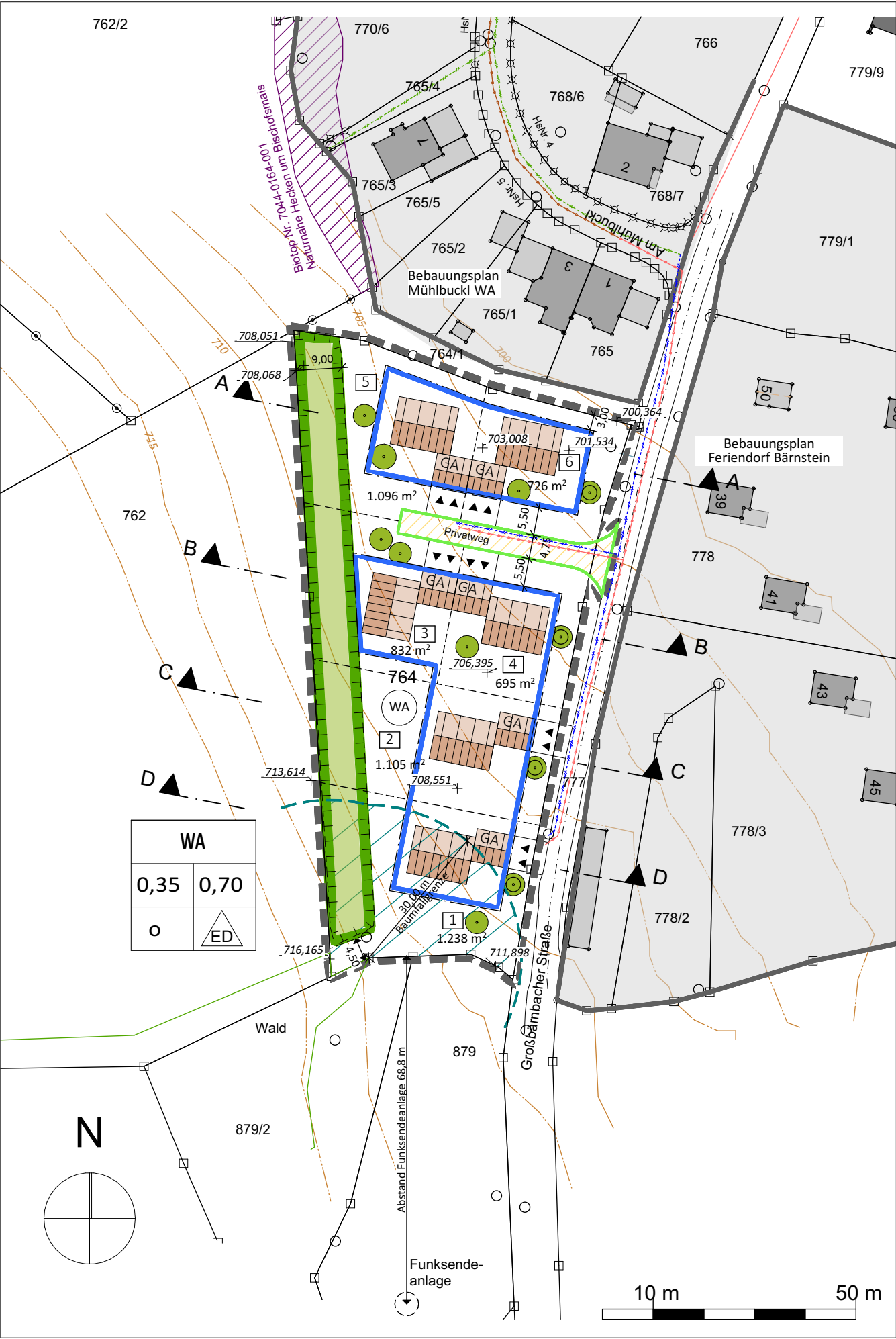


Lageplan M 1:1.000



Planliche Festsetzungen

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1	Nutzungsschablone: 1. Art der baulichen Nutzung 2. Max. zulässige Grundflächenzahl 3. Max. zulässige Geschossflächenzahl 4. Bauweise 5. Haustyp	
2	3	
4	5	

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der möglichen Vollgeschosse

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

GFZ 0,70 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Kennzeichnung Baumfallgrenze
Der Lastfall Baumwurf ist bei der Tragwerksplanung zu berücksichtigen.

4. Verkehrsflächen

Privatweg

Begrenzungslinie Privatweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gepl. Regenwasserkanal

gepl. Schmutzwasserkanal

best. Regenwasserkanal

best. Schmutzwasserkanal

best. Mischwasserkanal

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Einzelbäumen oder Obstbäumen entlang der Großbärnbacher Straße gemäß textlichen Festsetzungen Ziffern 11.11 und 11.3.1.

Zu pflanzende Bäume ohne Festlegung des Standorts gemäß textlichen Festsetzungen Ziffern 11.1. und 11.3.
Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Mindestabstand von 4,00 m, zu privaten Grundstücken ein Mindestabstand von 2,00 m, gemessen von der Mittelachse des Stammes an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt, einzuhalten.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 11.5.

Anlage einer 4-reihigen standortgerechten Heckenpflanzung gemäß Pflanzenliste:

- 4-reihige Hecke aus mind. fünf verschiedenen Arten, Pflanzabstand von 1,2 bis 1,5m innerhalb der Reihen und 1,5m zwischen den Reihen. Die Gehölze sind versetzt (um ca. 0,75m) auf "Lücke" zu pflanzen.
- Ergänzend können in der Hecke im Abstand von jeweils 20-25m hochstämmige Laubbäume integriert werden.
- Anwuchspflege in den ersten 3 Vegetationsperiode (Wässern, gleichartiges Nachpflanzen ausgefallener Gehölze), anschließend Extensivpflege
- Abschnittweiser Rückschnitt frühestens ab dem 7. Standjahr
- Unzulässig: Rodung oder vollständiger Rückschnitt
- Stützmauern innerhalb der Ausgleichsfläche oder Einzäunung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

Pflanzenliste:

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche		

Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder Container, Stammumfang in 1m Höhe: 12-14 cm

Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz
Birne	Obstgehölz		

Ortsrand-eingrünende Gehölzhecke im Westen

15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100- 150 cm,

85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 60- 100 cm

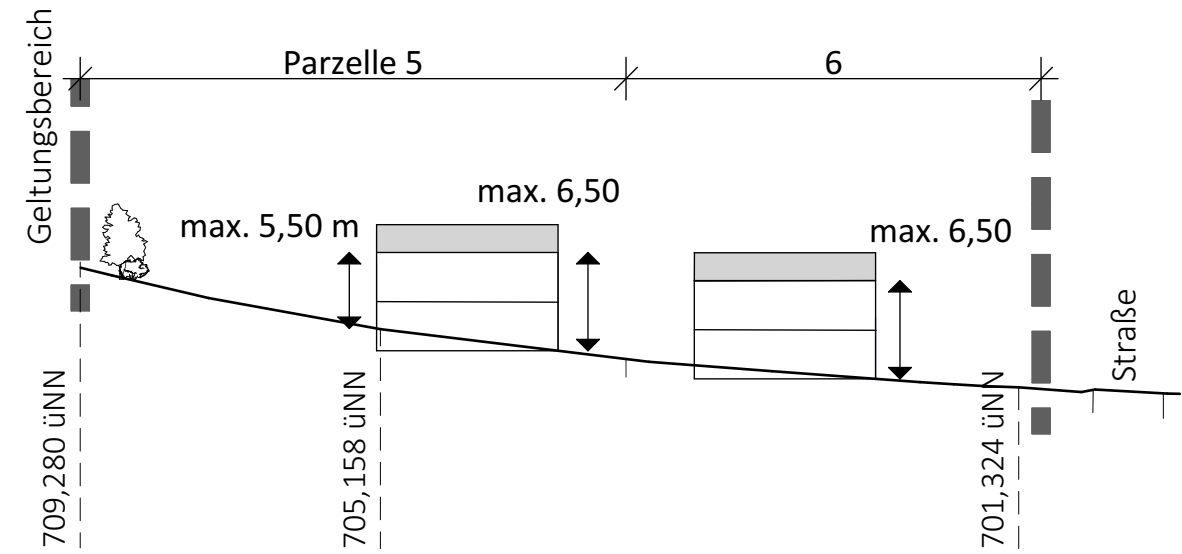
Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweiggriff, Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn	Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose	Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fremdländische Koniferen, wie Thuien oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind unzulässig.

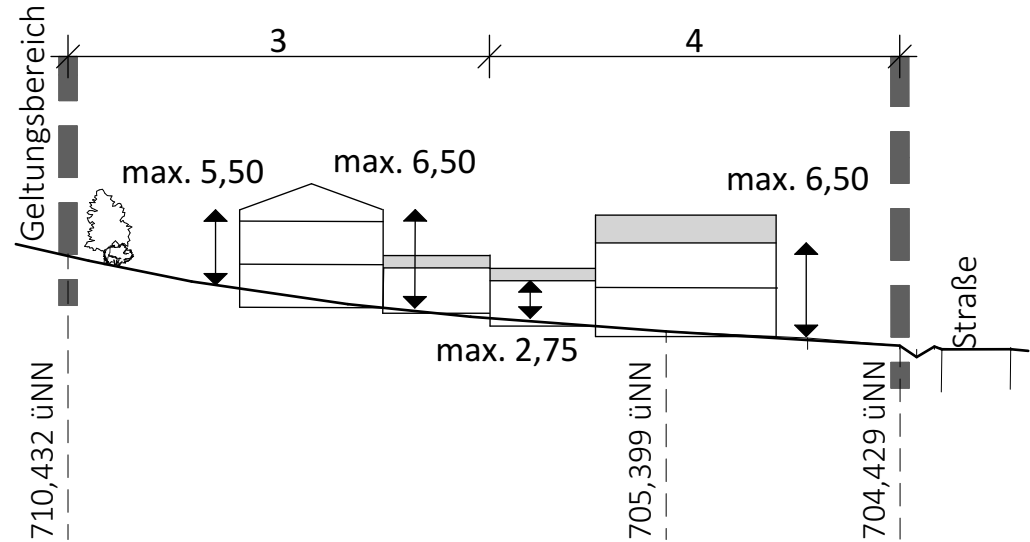
Eine Entfernung von Gehölzen darf nur im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Hinweise zu den planlichen Festsetzungen

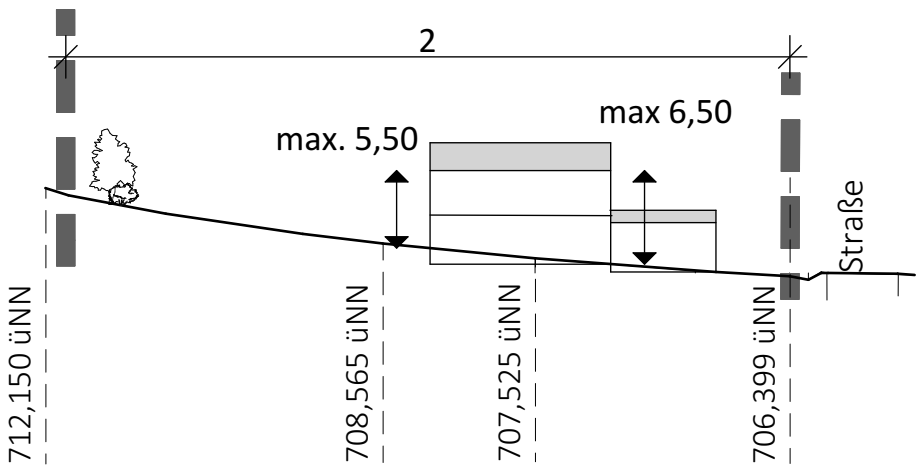
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Parzellennummer
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien natürliches Gelände mit Höhenangabe üNN
- Höhenkoten Urgelände
- Gebäudeskizze, unverbindliche Darstellung
- vorgeschlagener Garagenstandort mit Vorschlag der Zufahrt
- Gebäudebestand



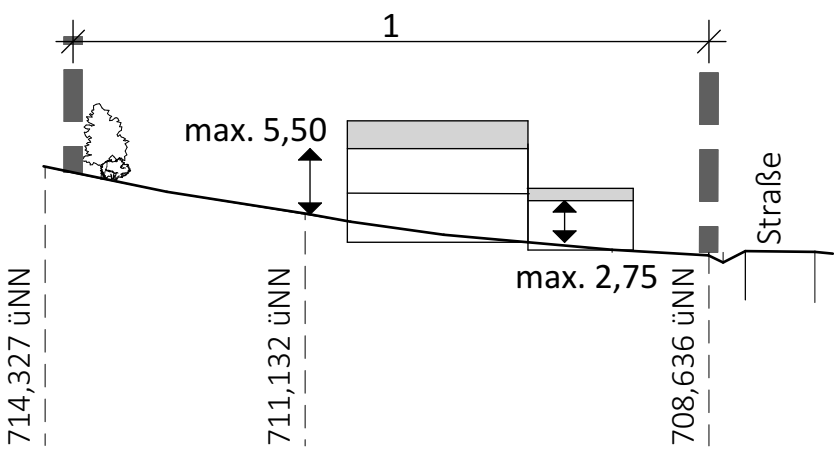
Geländeschnitt A-A M 1:500



Geländeschnitt B-B M 1:500



Geländeschnitt C-C M 1:500



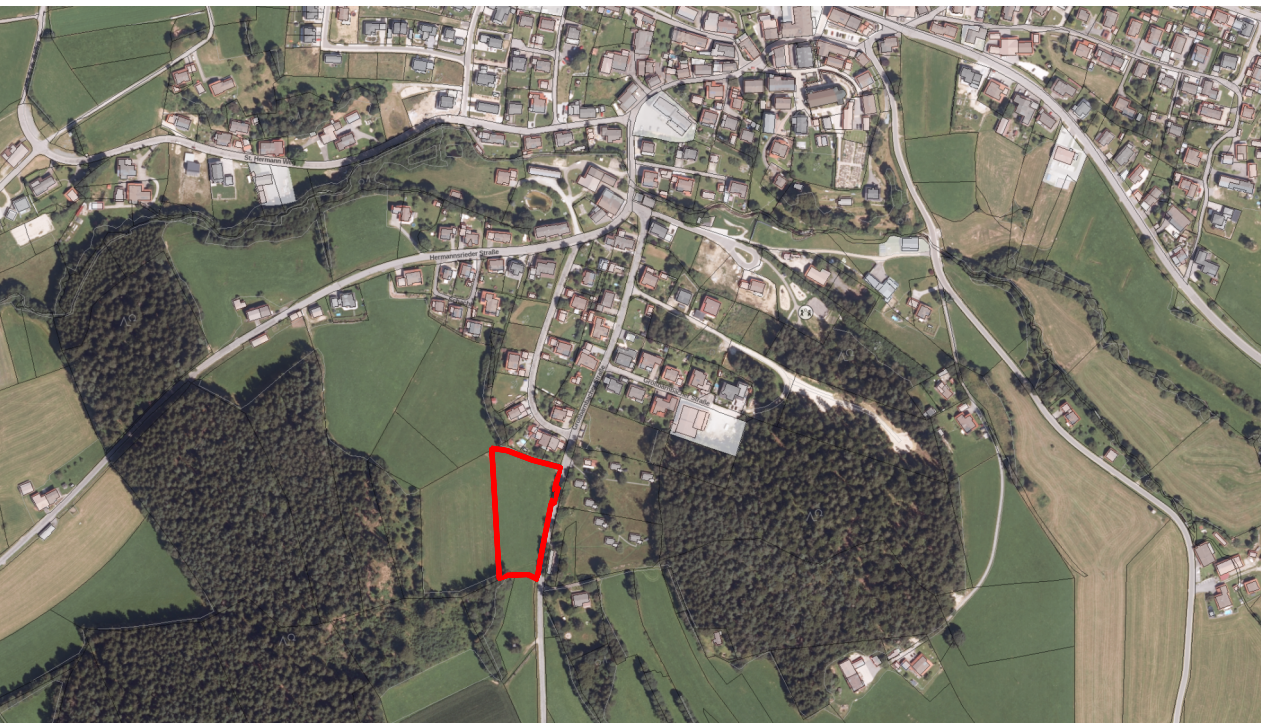
Geländeschnitt D-D M 1:500

Gemeinde Bischofsmais

Landkreis Regen



Übersicht o.M.



Anlage 1

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"WA Mühlbuckl Süd"

Planung	Susanne Hartinger Architektin & Stadtplanerin (FH) Steinberg 2 94566 Riedlhütte Tel. 08553-9779603 E-Mail. info@hph-architektur.de	Massstab 1:1.000 Fassung vom 10.02.2026
---------	--	--