





Anmerkung:  
EA 2 wird erst erschlossen  
und zur Bebauung freigegeben,  
wenn EA 1 östlich der Herrenwiese-  
Straße zu mind. 80 v. H. bebaut  
ist.

WA I
0,4 0,6
SD 0
DN 38° 45'

4 m Grünweg als Wendemöglichkeit  
für die Bewirtschaftung der  
angrenzenden Ackerflächen

Erforderlicher Immissionsschutzradius  
zum WA-Gebiet bei künftiger  
Erneuerung des Hartmann-Hofes  
soll Fl.-Nr. 129  
siehe dazu Schreiben des  
LRA v. 18.12.1996!

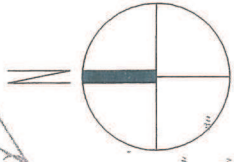
VORHANDENE  
LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE



MD I
0,6 0,8
SD 0
DN 42° 45'

Erforderlicher Immissionsschutzradius  
zum WA-Gebiet bei möglicher  
Legehennenhaltung auf Fl.-Nr. 570/571  
siehe dazu Schreiben des LRA v. 30.01.19

VORHANDENE KLEINGARTEN



Anmerkung:  
EA 2 wird erst erschlossen  
und zur Bebauung freigegeben,  
wenn EA 1 östlich der Herrenwiese-  
Straße zu mind. 80 v. H. bebaut  
ist.

WA I  
0,4 0,6  
SD 10  
DN 38' 50"

4 m Grünweg als Wendemöglichkeit  
für die Bewirtschaftung der  
angrenzenden Ackerflächen

VORHANDENE  
LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE

Erforderlicher Immissionschutzradius  
zum WA-Gebiet bei künftiger  
Entwicklung des Hartmann Hofes  
(siehe dazu Schreiben des  
LFA vom 18.12.1995)

Neuheitenweg



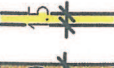

Strasse A

Rnopberg

Erforderlicher Immissionsschutzradius  
zum WA-Gebiet bei möglicher  
Legeartenhaltung auf Fl.-Nr. 570/571  
siehe dazu Schreiben des LRA v. 30.01.19







- 4.1.  öffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr mit Maßangabe
- 4.2.  öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger mit Maßangabe
- 4.3.  Fußwege/ Wanderwege mit Maßangabe
- 4.4.  Landwirtschaftlicher Fahrweg mit Maßangabe

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1.  Trafostation mit Satteldach, ziegelgedeckt  
Dachneigung: ca. 30°





### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Kennzeichnung der Leitungen  
 E = Elektrizität                      G = Gas  
 A = Abwasser                          W = Wasser
- 6.1.  bestehende Hauptversorgungsleitung, oberirdisch, die aufgelassen werden soll  
Solange Freileitung noch besteht, ist diese gem. den VDE-Vorschriften zu beachten
  - 6.2.  geplante Hauptversorgungsleitung, unterirdisch






### 7. Wasserflächen

- 7.1.  offener Graben, der erhalten werden soll



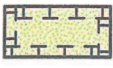


### 8. Grünflächen

- 8.1.  private Grünflächen, die gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind
- 8.2.  öffentliche Grünflächen
- 8.3.  Spielplatz
- 8.4.  Parkanlage







### 9. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1.  Erhaltungsgebot
- 9.1.1.  Baum- und Strauchhecke
- 9.1.2.  Streuobstwiesen, die weitgehend erhalten werden. Beeinträchtigte Obstbäume und Obstbaumverluste werden ersetzt gem. Ziffer 2. und 3. der textlichen Festsetzungen
- 9.2.  Pflanzbindungen  
Pflanzbindung für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort und Stückzahlvorgabe.
- 9.2.1.  Pflanzbindung für kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung oder Obsthochstämme mit Standort- und Stückzahlvorgabe









# PLANZEICHEN

	9.2.2.		Pflanzbindung für kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung oder Obsthochstämme nach freier Standortwahl, jedoch mit Stückzahlvorgabe.
	9.2.3.		Pflanzbindung für standortgerechte Baum- und Strauchhecken zur randlichen Baugebietsein- grünung mit Standort- und Stückzahlvorgabe, mind. 3-reihig (5 % Baum/ 95 % Strauch- anteil lt. Ziffer 4.2. der textlichen Festsetzungen)
	9.3.		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
	9.3.1.		Sukzessionsflächen mit Totholz und Lesesteinhaufen.
Text	9.3.2.		Wiesenflächen mit extensiven Pflegemaßnahmen zur Förderung der Arten- und Biotopvielfalt.

## 10. Sonstige Planzeichen

	10.1.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	10.2.		Erschließungsabschnitt EA
	10.3.		Sichtdreieck, die ab 0,8 m Höhe über OK Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.
	10.4.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Masses der Nutzung
	10.5.		private Zufahrt- und Stellflächen, Hofflächen
	10.6.		anbaufreie Zone (geforderter Mindestabstand zwischen Bebauung und ST 2289)

## 11. Hinweise

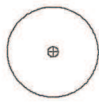
	11.1.		vorh. Grundstücksgrenzen
	11.2.		mögliche Grundstücksgrenzen
	11.3.		bestehende Wohngebäude
	11.4.		bestehende Nebengebäude
	11.5.		bestehende Nebengebäude, die abzurechen sind
	11.6.		Böschungen
	11.7.		Höhenlinien
	11.8.		Immissionsschutzradien mit Emissionsschwerpunkten siehe dazu Schreiben des LPA vom 19.10.1005 und 00.01.1006

Text

ner

Hauptgebäude  
errichten,  
richtet werden,  
ind nur dann  
erbindung  
r Garagen

11.8.



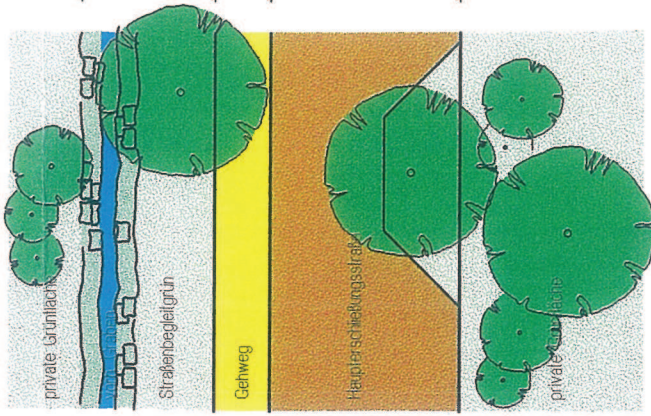
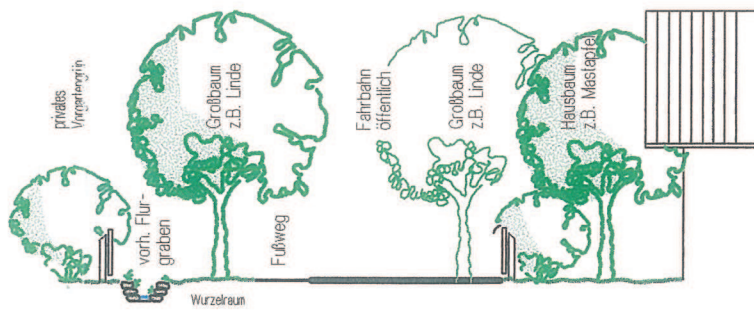
Immissionsschutzradien mit Emissionsschwerpunkten  
siehe dazu Schreiben des LRA vom 18.12.1995 und 30.01.1996.

11.9.



geplante Wegeverbindung ohne genaue Festlegung

## Gestaltungskonzept Haupterschliessungsstrasse M 1:200



tbaum-

e.



**Markt Oberelsbach**  
Landkreis Rhön-Grabfeld

---

**Textliche Festsetzungen und Begründung  
zum Bebauungsplan "Herrenwiese"  
mit integrierter Grünordnung**  
im Ortsteil Weisbach

**INHALT:**

- TEIL 1- Textliche Festsetzungen und  
Begründung zum Bebauungsplan  
TEIL 2- Textliche Festsetzungen und  
Begründung zur Grünordnung

Datum: 20.02.1997, erg. 06.08.1997

---

Verfasser für den Bebauungsplan:  
DIPL.-ING.UNIV.ARCHITEKT ERICH REIF  
Architektur und Städtebau  
Hauptstraße 31, Tel. 09773/5011  
97618 UNSLEBEN

Verfasser für die Grünordnung:  
DIPL.-ING. KLAUS NEISSER  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA,BDB  
Hartmannstr. 24, Tel. 0971/63610  
97688 BAD KISSINGEN

**Bebauungsplan Herrenwiese  
für den Markt Oberelsbach - Landkreis Rhön-Grabfeld  
Ortsteil Weisbach**

**I. Festsetzungen durch Text**

1.0 Art der baulichen Nutzung:

1.1 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5)

aus § 5 (2): Nr. 7 Anlagen für örtl. Verwaltungen sowie für kirchliche,  
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahme: Grundstück der Kath. Pfarrfründestiftung auf Fl.-Nr. 50  
Nr. 8 Gartenbaubetriebe  
Nr. 9 Tankstellen

aus § 5 (3): Vergnügungsstätten

Zulässig sind neben den hier nicht aufgeführten Ziffern:

“Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe u. die dazugehörigen  
Wohnungen u. Wohngebäude” (Ziffer 1), jedoch unter der Maßgabe, daß die  
Errichtung von Großvieh-, Schweinemast- u. Schweinezuchtstellen, sowie  
Silos untersagt ist. Es dürfen max. 0,5 GV gehalten werden.  
Ausnahme: Hof Hartmann auf Fl.-Nr. 23 (Bestandschutz)

1.2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5)

aus § 4 (3): Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen/  
Einzelhaus aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der Wohnqualität (Erhaltung  
des dörflichen Charakters, Wahrung von Gebäudeproportionen im Bezug zum Altort,  
Minimierung des Stellplatzbedarfes zugunsten von Vorgärten)

2.0 Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Höhenfestsetzungen

2.1.1 Traufhöhe bergseits max. 3,80 m über höchstem Geländepunkt, Traufhöhe  
talseits max. 6,00 m über natürlichem Gelände, Kniestock max. 0,5 m,  
Sockelhöhe max. 0,5 m

2.2 Geschossigkeit

2.2.1 Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um ½ ausgebautes UG und DG aufgrund  
der Hanglage möglich.

- 2 -

2.3 Grundflächenzahl

2.3.1 GRZ nach § 19 der BauNVO für MD-Gebiet : 0,6

2.3.2 GRZ nach § 19 der BauNVO für WA-Gebiet : 0,4

2.4 Geschoßflächenzahl

2.4.1 GFZ nach § 20 der BauNVO für MD-Gebiet : 0,8

2.4.2 GFZ nach § 20 der BauNVO für WA-Gebiet : 0,6

3.0 Bauweise:

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4.0 Nebenanlagen:

4.1 Garagen- und Nebengebäude sind nur auf den im BBP ausgewiesenen Flächen innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Gestaltung, Dachform, Dachneigung und -farbe sind dem Hauptgebäude anzupassen. (sh. auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.5)

4.2 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebengebäuden sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen offenfugig, nicht versiegelt, herzustellen. (z.B. offenfugiges, wasserdurchlässiges Pflaster oder Schotterflächen) Nicht zugelassen sind Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen. Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind auch in den von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.

5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude im MD-Gebiet

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel - rotbraun bis ziegelrot

5.1.2 Dachneigung:  $42^\circ \pm 5^\circ$  (angepaßt an den Bestand)

5.1.3 Außenwandbehandlung: Für Außenwände sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Als Anstriche sind nur gedeckte sogen. Erdfarbtöne zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind nur an Hauptgebäuden zulässig, soweit sie nicht 30% der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitl. Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einzuhalten.  
Gaubeneindeckung wie Hauptdach

- 3 -

- 5.1.5 Dacheinschnitte: sind unzulässig
- 5.1.6 Zwerchhäuser: müssen sich gegenüber dem Hauptgebäude deutlich unterordnen
- 5.1.7 Balkon- u. sonst. Geländer: Balustraden u. massive mit geschnitzten Reliefs oder freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind unzulässig.
- 5.2 Garagen- und Nebengebäude im MD-Gebiet: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung u. Außenwandbehandlung. Außer Satteldächer auch Pultdächer zulässig.
- 5.3 Hauptgebäude im WA-Gebiet
- 5.3.1 Dacheindeckung: Dachziegel - rotbraun bis ziegelrot
- 5.3.2 Dachneigung:  $38^\circ \pm 5^\circ$
- 5.3.3 Außenwandbehandlung: Für Außenwände sind Putze, Beton, Mauerwerk u. Holz zulässig. Als Anstriche sind nur gedeckte sogen. Erdfarbtöne zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 5.3.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 30% der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitl. Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einzuhalten. Gaubeneindeckung wie Hauptdach.
- 5.3.5 Dacheinschnitte: dürfen nicht länger sein als max. 1/4 der Dachlänge
- 5.3.6 Dacheinschnitte u. Dachgauben: in Kombination sind an ein und demselben Gebäude unzulässig.
- 5.3.7 Zwerchhäuser: müssen sich gegenüber dem Hauptgebäude deutlich unterordnen
- 5.3.8 Balkon- u. sonst. Geländer: Balustraden u. massive mit geschnitzten Reliefs oder freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind unzulässig.
- 5.4 Garagen- und Nebengebäude im WA-Gebiet: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung.

## 6.0 Außenanlagen

- 6.1 Einfriedungen sind in Form von senkrechten Holzstaketenzäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich. Jägerzäune o.ä. sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in dem vom öffentl. Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentl. Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Zaunanlagen sind mind. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Freizuhaltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über OK Straße.
- 6.2 Stützmauern Notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton, in Natursteinmauerwerk oder mit Kantholzpalisaden auszuführen. Stützmauern ab 1,5 m sind baugenehmigungspflichtig, soweit sie nicht Gegenstand eines Freistellungsverfahrens im Sinne des Art. 70 BayBO sind. Niedrigere Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen.
- 6.3 Einschnitts- u. Dammböschungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, sind auf Anliegergrundstücken zu dulden. Beim Straßenbau können von der Gemeinde bis ca. 3m Breite von der Straßenkante Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, um eine Verteuerung durch Stützmauern zu vermeiden.
- 6.4 Geländegestaltung: Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind daher unzulässig. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen. Ebenfalls unzulässig sind steile und hohe Aufdämmungen über gewachsenem Niveau.
- 6.5 Gärtnerische Gestaltung: Die nicht bebauten Flächen sind - außer Zufahrten und Hofflächen - gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 6.6 Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können.
- ## 7.0 Grünflächen:
- 7.1 Für den Geltungsbereich des BBP wird ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den BBP integriert. Textliche Festsetzungen sind deshalb im Planteil Grünordnung enthalten.

- 5 -

#### 8.0 Abstandsflächen:

- 8.1 Für die Abstandsflächen gelten die Art. 6 und 7 und BayBO.
- 8.2 Abstände, die sich aus Immissionsschutzgründen erforderlich machen, sind zwingend einzuhalten.
- 8.3 Bis zum endgültigen Abbau der 20 KV-Freileitung sind im Falle einer Bebauung die VDE-Vorschriften zwingend einzuhalten und Rücksicht auf die Freileitung zu nehmen.

#### 9.0 Anschlüsse:

- 9.1 Die Hausanschlüsse sind nach DIN an die öffentlichen Leitungen anzuschließen (Einbau von Rückschlagklappen gegen mögliches Kanalrückstauwasser).
- 9.2 Fremdwassereinleitung (z.B. Hausdrainage) in den Abwasserkanal ist nicht gestattet. Es wird empfohlen, abfließendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln (z.B. für Gartenbewässerung).
- 9.3 Aufgrund der Hanglage ist die vorhandene Entwässerungsebene vor Gebäudeplanung vom Planenden zu prüfen, um eine einwandfreie Entwässerung zu gewährleisten.
- 9.4 Bei Schichten und Sickerwasser ist der Keller gegebenenfalls als Wanne auszubilden.

#### 10.0 Verkehrsflächen:

- 10.1 Zufahrtswege müssen für Fahrzeuge mit 10 m Länge, 2,5 m Breite, 10 t Achslast ausgelegt werden.
- 10.2 Die Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG beträgt 20 m außerhalb der OD. Die Schallschutzbestimmungen nach DIN 18005 sind einzuhalten.

#### 11.0 Sonstiges:

- 11.1 Aufgrund der bekannten Fremdwasserproblematik soll das Gebiet im Trennsystem entwässert werden.
- 11.2 Oberflächen- u. Dränagewasser sind so abzuleiten, daß kein größerer Abfluß aus dem Baugebiet erfolgt.
- 11.3 Evtl. auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg (Bodendenkmale), zu melden.

- 6 -

- 11.4 Durch Straßenbaumaßnahmen eventuell notwendige Böschungen oder Stützmauern sind den Plänen des zu beauftragenden Tiefbauingenieurs zu entnehmen.
- 11.5 In allen Straßen sind geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.
- 11.6 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. 2,5 m entfernt von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

# **1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung** **„Herrenwiese“, OT Weisbach**

## **Planzeichen**

Punkt 3.5. erhält nachstehende Fassung:

Die Firstrichtung der Garagen- und Nebengebäude wird nicht vorgegeben. Dachneigung wie Hauptgebäude. Garagen und Nebengebäude sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Kellergaragen sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Wellblechgaragen sind unzulässig.



## 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Herrenwiese“, Weisbach

### I. Festsetzungen durch Text

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

##### 2.1 Höhenfestsetzungen

##### Nr. 2.1.1 erhält nachstehende Fassung:

2.1.1 Traufhöhe bergseits max. 4,00 m über höchsten Geländepunkt, Traufhöhe talwärts max. 6,20 m über natürlichem Gelände, Kniestock max. 1,00 m

##### 2.2 Geschossigkeit

##### Nr. 2.2.1 erhält nachstehende Fassung

2.2.1 Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um ½ ausgebautes UG und 1 ausgebautes DG aufgrund der Hanglage möglich.

#### **4.0 Nebenanlagen**

##### Nr. 4.1 erhält nachstehende Fassung:

4.1 Garagen- und Nebengebäude sind nur auf den im BBPl ausgewiesenen Flächen innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
(siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.5)

#### **5.0 Gestaltung der Gebäude**

##### 5.1 Hauptgebäude im MD-Gebiet

##### Nr. 5.1.1 und 5.1.2 erhalten nachstehende Fassung:

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

5.1.2 Dachneigung: 20° bis 45°

##### Nr. 5.1.3 erhält nachstehende Fassung:

5.1.3. Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

Nr. 5.1.4 erhält nachstehende Fassung:

5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 30 % der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einhalten.

5.3 Hauptgebäude im WA-Gebiet

Nr. 5.3.1 und 5.3.2 erhalten nachstehende Fassung:

5.3.1 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

5.3.2 Dachneigung: 20 ° bis 45 °

Nr. 5.3.3 erhält nachstehende Fassung:

5.3.3. Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

Nr. 5.3.4 erhält nachstehende Fassung:

5.3.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 30 % der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einhalten.

**6.0 Außenanlagen:**

Nr. 6.1 erhält nachstehende Fassung:

6.1 Einfriedungen sind in Form von Zäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich. Maschendrahtzäune sind nur in den Bereichen möglich, die nicht an den Straßenraum angrenzen. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Einfriedungen sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Frei zu haltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über der Straßenoberkante.

## **8.0 Abstandsflächen**

Nr. 8.1 erhält nachstehende Fassung:

8.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

## **II. Planzeichen**

Punkt 3.2 erhält nachstehende Fassung:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach – ziegelgedeckt  
Dachneigung: im WA-Gebiet 20° - 45°  
im MD-Gebiet 20° - 45°  
Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

## **III. Anmerkung**

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Herrenwiese“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.