

# Bebauungsplan Weberbuck in Markt Pleinfeld

## Teil „ B „ Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind 2 Vollgeschosse, davon ein Geschöß im Erdgeschoß und ein Geschöß im Dachgeschoß. Soweit aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes, unter Beachtung der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses, im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschöß entsteht, ist dieses zusätzlich zulässig. Abgrabungen an der hangabwärts gelegenen oder den seitlichen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus, bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

### 3. Bauweise

- 3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten. Die Errichtung von nach BayBO Art. 7 (4) zulässigen Garagen und deren Nebenräume, ist auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig.

### 4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Garagen und Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Das für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe für hangseitig erschlossene Grenzgaragen maßgebliche Gelände wird als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der Linie wird bestimmt durch die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze an welcher die Garage errichtet wird. Grenzgebäude dürfen nicht als Terrasse benutzt werden.
- 4.2 Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Dachneigung zusammengebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen
- 4.3 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen ( Carports ) ist kein Stauraum erforderlich.
- 4.4 Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten
- 5.2 Für Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° vorgeschrieben. Krüppelwalme und turmartige über die Dachfläche ragende Anbauten sind nicht zulässig. Der Dachüberstand darf bezogen auf den Hauptbaukörper am Ortgang höchstens 20 cm und an der Traufe höchstens 35 cm betragen. Konstruktionsbedingte größere Dachüberstände können, soweit die Grundzüge der Gestaltung nicht verändert werden zugelassen werden.
- 5.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Stehende und liegende Gauben sind mit insgesamt maximal der halben Fassadenlänge zulässig. Der Abstand von Ortgang muß mindestens 1.50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgauben muß der Abstand untereinander mindestens 1.50 m betragen. Der Abstand vom First muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m betragen. Sattel- und Spitzgauben dürfen eine max. Breite von 1.50 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,0 m eingehalten wird.

- 5.4 Dacheindeckungen sind mit roten Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton herzustellen.
- 5.6 Außenwände sind soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen zu verputzen. Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen, Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten, sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig. Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.
- 5.7 Kniestöcke sind bis maximal 75 cm Höhe gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren zulässig.
- 5.8 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- 5.9 Die Wandhöhe der Bauparzellen 1 – 9 darf maximal 3,8 m über dem mittleren Niveau der an die Bauparzelle angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Wandhöhe der Bebauung auf der Fl. Nr. 1151 und Fl. Nr. 1151/3 darf maximal 3,8 m über dem mittleren Niveau des hangseitigen Geländes liegen.
- 5.10 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Zäune sind zur öffentlichen Verkehrsfläche als Holzzaun mit senkrechter Brett- oder Lattenschalung in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Die Zaunoberkante ist geradlinig auszuführen. Die Gesamthöhe des Zaunes muß größer als 90 cm sein und darf höchstens 1,2 m betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 6.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendraht mit maximal 1,3 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.
- 6.3 Zur Geländeabfangung erforderliche Mauern sind zulässig. Die Geländeangleichung zum Arbach darf nur in Form einer Böschung mit einer Neigung größer/gleich 2,0 erfolgen.

## 7. Flächenbefestigung

- 7.1 Flächenbefestigungen der nicht überbauten Flächen der Bauparzellen sind auf 30% der verbleibenden Grundstücksfläche zu beschränken.
- 7.2 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge ) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

## 8. Entwässerung

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert oder in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Versickerungen und Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen.

## 9. Grünordnung

- 9.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, daß nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die Beachtung der als Anlage beigefügt Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen wird empfohlen.
- 9.2 Die festgesetzte Randbepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten. Auf den Bauparzellen festgesetzte Randbepflanzungen sind als mindestens 2 - reihige Hecke mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Im Abstand von 10 m ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Obstbäume sind heimische an den Standort angepaßte traditionelle Obstsorten zu verwenden.

**10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Verlegung von Leitungen der Stromversorgung und Leitungen für Telekommunikationsanlagen nicht zulässig.

**11. Immissionsschutz**

- 10.1 Für den Bereich der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen ( baulicher Lärmschutz ) zur Einhaltung der in der VDI – Richtlinie 2719 angeführten Anhaltswerte für anzustrebende Innenpegel erforderlich. Durch eine entsprechende Grundrissgestaltung mit Anordnung von ruhebedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und Bauteilen mit erhöhter Schalldämmung ist dies zu gewährleisten. Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen ( keine Sichtverbindung von Schlafräumenfenstern zur B2 ). Sonstige Wohnräume sind mit Schallschutzfenstern auszustatten.

**11. Grundstücksteilung**

- 11.1 Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung des Markt Pleinfeld zulässig.

Pleinfeld, 26.03.2001

Markt Pleinfeld



Feil

1. Bürgermeister