



2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 1.000

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
Bayer. Baureg. (BayBo) i.d.F.vom 01.06.1994, vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 01.02.2021

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauBG sowie Baunutzungsverordnung u. Art. 91 BayBo festgesetzt:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung muss § 16 und 17 BauVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Bei zulässigen Dachgeschossausbauten kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauVO).

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Doppelhäuser sind entsprechend den eingefragten Baugrenzen und Baustilen möglich.

Durchgehende Grundstückstrennen sind im Lageplan durch Bauleitlinien und Baugrenzen § 23 (1) u. (2) BauNVO vorgesehen. Soweit für die einzelne überbaute Grundstücksfäche Baustilem (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind; muss auf diesen Linien gebaut werden:

Nebengebäude (Garagen und endgeschossige Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaute Grundstücksfächen oder auf dem im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Wenn Nebengebäude an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenzen zu setzen:

1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 55 (2) 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 55 (6) BayBO).

1.5 AUSSERE GESTALTUNG (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

Die baulichen Anlagen sind hohenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden:

1.6 GRUNDRISSPROPORTIONEN: GEBAUDEHÖHEN UND ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäude sind als klare rechtwinkelige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenmauer von Gebäuden bis zur Gebäudebreite (Treppen) zu Gebäudebreite (Giebel) mit mindestens 5,4 auszuhöhlen. Ein Seitenmauer von 3,0 m ist erlaubt:

Die zulässigen Gebäudehöhen aus den Gebäudetypen entnommen werden. Die Oberkante des Gebäudeobergeschosses darf max. 0,90 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die geplante Entwässerungskanal dies erfordert.

Zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der Bezugspunkt die Straßenebene (Asphalt) in der Mitte der Grundstückszufahrt. In die Bauvorlagen ist die Straßenebene in der Mitte der Zufahrt möglich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen:

1.7 DACHFORMEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO), DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) zulässig. Die Dachneigung darf zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren:

Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind für alle Hauptgebäude bindend:

Die Firste sind mindestens und parallel zur Gebäudeallee anzuordnen:

Die Dächer sind mit Naturstein- oder antrazitfarbenden Deckungsmaterialien einzudecken:

1.8 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Hauptgebäude und Garagen sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen:

Alle Dächer sind mit naturstein- oder antrazitfarbenden Deckungsmaterialien einzudecken:

1.9 DACHÜBERSTÄND- UND KNIESTOCKHÖHE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Obergang 20 cm nicht überschreiten:

Die Dachüberstände an Ortsgang und Treppen dürfen auch an der Grundstückecke wie vor beschrieben ausgeführt werden; d.h. auch über die Grenze hinaussteigen, wenn die entsprechenden Nachbarn auf den Bauvorlagen ihre Zustimmung erhalten:

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 50 cm Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig:

1.10 DACHAUFBAUTEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als eingeschlossene Gauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig:

Bei Neigungen von 44 - 46° sind auch Schleppgauben zulässig:

Die Dachgauben der Dachgauben darf insgesamt 1/4 der Treppenfläche nicht überschreiten:

Ansätze der Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerghabes; mit einer Breite von max.: 1/3 der Treppenfläche; eingesetzt im inneren Drittel der Fassade; möglich:

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig, bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche; mit geringem Abstand zur Dachkante:

Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen:

1.11 FASSADEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Liegende Fassaden für zu unzulässig: Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes:

1.12 BALKONE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone sind auch als aus Hauswand hervorstehendes Bautteil in Holzkonstruktion zugelassen:

1.13 GARÄGEN UND NEBENGEBAÜDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBo + Art. 7 (5) BayBo)

Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadenstellung wie die Hauptgebäude auszuführen:

Bei gemeinsamer Grundstücksaufteilung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz-Farbe/Farbgebung und Tropfsteinabstand einzuhalten:

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und:

Die Fassaden-Stauraum ist eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf:

Die Fassaden-Stauraum ist eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf:

Die Fassaden-Stauraum ist eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf:

Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich begl. Flachdächer zulässig:

Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:

1.14 WERBEANLAGEN

Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstaltet und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken:

Naschenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten:

Leuchtreklame ist unzulässig:

1.15 EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben:

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m über Straßenoberkante nicht übersteigen:

Zulässig sind nur blöcke mit einer Tiefe von mind. 1,00 m oder darüber:

Zäune in einemseitiger Straßenecke sind erlaubt:

Die Einfriedungen müssen an den Straßenseite ausführen:

Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich begl. Flachdächer zulässig:

Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:

1.16 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen:

1.17 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungsleitungen für Fernwärme und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten. Leitungstrassen sind so anzulegen, dass die Bäume im öffentlichen Straßenraum, wie im Plan dargestellt, gepflanzt werden können:

2. GRÜNORDUNG

2.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form eines zentral liegenden Angers, als Grünbereich entlang des vorhandenen Dorfbegrabs und als begrünter Ortsrand mit Lärmschutzwall festgelegt:

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezaunt werden, sie sind entsprechend dem Planentwurf mit Bäumen, Sträuchern und Heister zu bepflanzen:

Die Lage der Bäume kann genügend verschoben werden, eine Unterschreitung der Anzahl ist nicht zulässig:

zulässige Baumarten- und Sträucherarten gemäß Pflanzliste Punkt 2.8.3. Mindestpflanzqualitäten gemäß Pflanzqualität 2.8.4

Die Unbeplanzte Flächen sind als Rasen-Wiesenflächen anzulegen:

2.2 STRASSENVERKEHRSGRÜN

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Minderung der Geschwindigkeit fahrenden Verkehrs wird die Anpflanzung von Bäumen im Bereich straßenbegleitender Grünstreifen festgelegt:

Die Stämme der Bäume sind im Längenprofil dargestellt:

Die Pflanzung hat für jeden Straßenzug einzeln zu erfolgen:

Die wegbegleitenden Grünstreifen sind als befahrbarer Schotterrasen/Rasenstreifen zu gestalten:

Für die festgesetzten Straßenräume in den Kreisverkehren sind geeignete Industriefeste und salztolerante Arten, gem. GALK-Strassenbaumliste zu verwenden:

(Baumliste der Straßengärten, Gartensiedlungen, städtische und ländliche Kleingärten, städtische und ländliche Kleingärten, Kleingartenvereine, Heisterarten)

Bei Baumpflanzungen in den Kreisverkehren ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. herzustellen. Die Baumgrubelübe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 8 m² stehen. aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten nur die kleinere offene Baumscheibe als Vierkantgrube benötigt werden, sofern es der natürliche Raumbedarf erlaubt.

Bei der Errichtung der Grünstreifen ist die Pflanzung unter Berücksichtigung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

Bei der Gestaltung und die Beginnung des Lärmschutzwalls sind mit dem Landratsamt Neumarkt/Herrn-Kraus abzustimmen:

Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind gesetzliche Anforderungen zu beachten:

Die Pflanzung ist mit dem Landratsamt Neumarkt/Herrn-Kraus abzustimmen:

Die Pflanzung ist mit dem Landratsamt Neumarkt/H