

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "NÖRDLICH DER WALDSTRASSE", UCHENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN der Stadt Haidfrunt für das Allgemeines Wohngebiet "Nördlich der Waldstrasse" im Stadtteil Uchenhofen

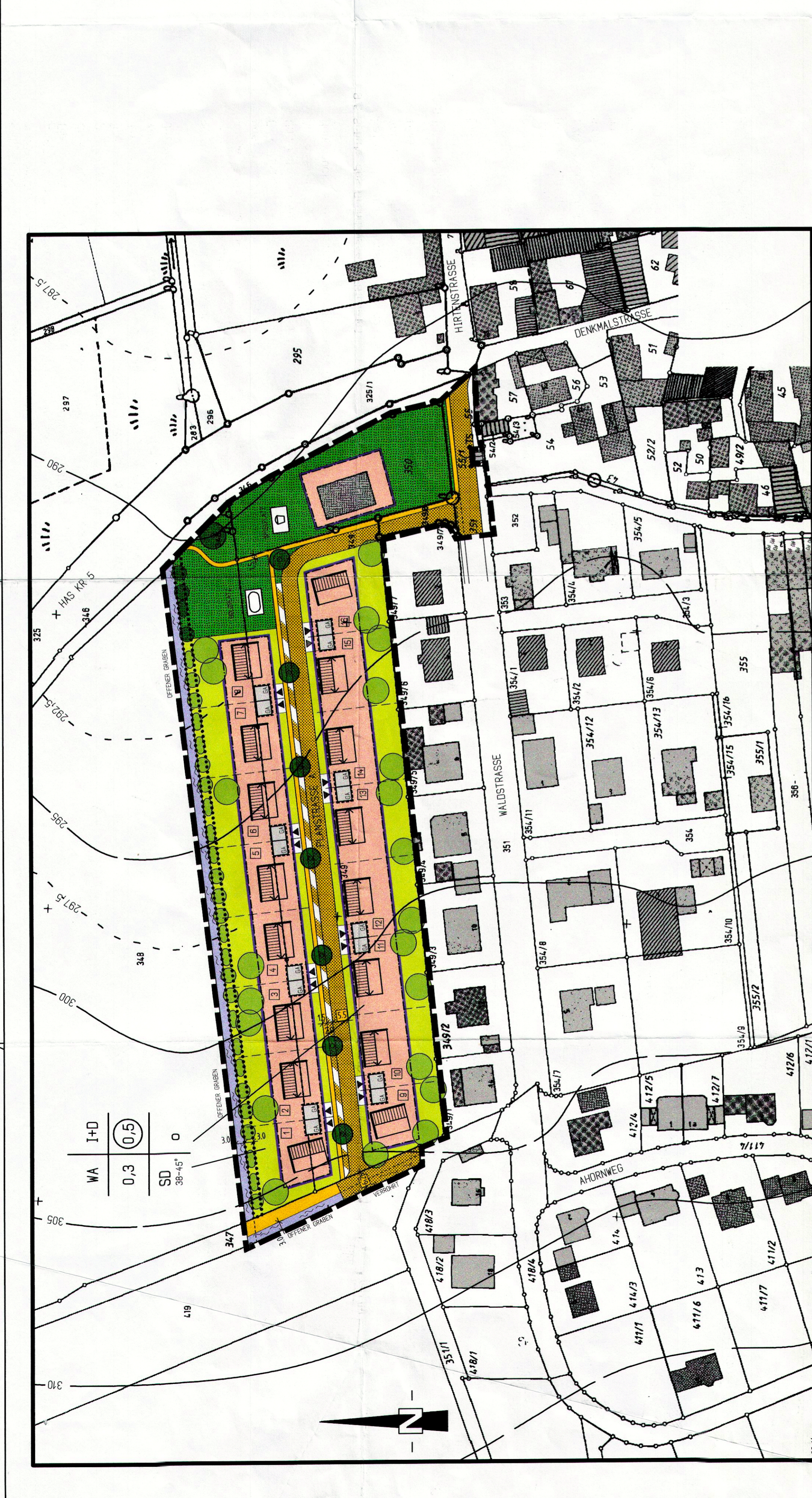
PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. §1 Abs.3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 214), berichtigt 1998, S. 437.

Die Festsetzungen beruhen auf §9 BauGB, der Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 32), Art.191 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ALLGEMEINES (Hinweis)
- Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,95 ha.
- 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Nördlich der Waldstrasse" wird entsprechend §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl, GRZ §19 BauNVO
- 0,5 Geschosflächenzahl, GFZ §20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:
- 1-4 Dachgeschosse als Vollgeschosß möglich.
- 4.0 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Abstandsflächenvorschriften nach Art.6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzeln anzuwenden.
- 5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE RUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
- 5.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: naturnahe, tanzige, oder gleichfarbige Bestandteile. Nebengebäude und Garagen sind zu begrünen, wenn sie als Flachdach ausgeführt werden, im übrigen können sie begrünt werden.
- 5.2 Die Dächer sind aus Satteldächern mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: naturnahe, tanzige, oder gleichfarbige Bestandteile. Nebengebäude und Garagen sind zu begrünen, wenn sie als Flachdach ausgeführt werden, im übrigen können sie begrünt werden.
- 5.3 Die Dächer sind aus Satteldächern mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: naturnahe, tanzige, oder gleichfarbige Bestandteile. Nebengebäude und Garagen sind zu begrünen, wenn sie als Flachdach ausgeführt werden, im übrigen können sie begrünt werden.
- 5.4 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind mit einem Anstrich in heller, nicht greller Farbe zu versehen. Wandbegrenzungen sind zulässig. Ausnahmeweise können Fassadenverkleidungen mit hellem Verblendenwerk zugelassen werden.
- 6.0 HOHENFESTSETZUNGEN (§9 Abs.2 BauGB)
- Traufhöhe bergseitig max. 3,50m ab OK natürliches Gelände
- Erdgeschosßfußboden bergseitig max. 30cm über OK natürliches Gelände
- 6.1 Dachneigung: 38 bis 45 Grad
- Für Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen und/oder begrünzte Flachdächer zulässig.
- 6.2 Kniestock: Konstruktive Widerlager (Kniestock) sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenmauern das senkrechte Maß von OK Rondecke bis UK Sparren max. 0,5m beträgt.
- 7.0 NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Überdeckte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports, z.B. in Holzbauweise, ausgeführt werden.
- Grenzbebauung ist bei Garagen erlaubt (zu beachten ist BayBO Art.7 Abs.4). Grenzgaragen die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt.
- Pro Wohninheit ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Die Garagenzufahrten sind mit offener Bodenbelag zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rosentüge u.s.w.)
- 8.0 GRÜNFÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)
- 8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- 8.2 Gartenanlagen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkröniger Laubbäum oder statt dessen zwei Obstbaumstämme entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- Der Standort kann frei gewählt werden!
- 8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf der gesamten Länge Bäume und Sträucher entsprechend Punkt 8.5 zu pflanzen.
- Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern zu erfolgen.
- 8.4 Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode zu erfolgen.
- 8.5 Gehölzartenliste für öffentliche und private Grünflächen
- Die Gehölzartenliste für heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes.
- PFLANZLISTE:
- Baumarten: (STU 18-20 m. B.)
- Acer platanoides
 - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus
 - Bergahorn
 - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa (m.B)
 - Schlehern
 - Rosa canina
 - Rosa rugosa
 - Rosa carolina
 - Hundsrose
 - Fraxinus excelsior
 - Gemeine Esche
 - Quercus robur
 - Stieleiche
 - Tilia cordata
 - Winterlinde
 - Prunus avium
 - Vogelkirsche
 - Sorbus intermedia
 - Schwedische Mehlbeere
- Sträucherarten: (Str. 100-160)
- Cotoneaster monogyna
 - Weißdorn
 - Cornus sanguinea
 - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana
 - Hazel
 - Eunymus europaeus
 - Präfelthütchen
- Im Feldgehölz: (Hst. 150-200)
- Acer campestre
 - Feldahorn
 - Carpinus betulus
 - Hainbuche
 - Cotoneaster "cornelie"
 - Apfelbaum
 - Cotoneaster crnus-galli
 - Hohenzahner
- Obstgehölze: (H. STU 8-10cm o. B.)
- Apfel:
 - Engelberger
 - Erdbeeren
 - Finkenröschen
 - Gartenzwilling
 - Hauptapfel
 - Johannapfel
 - Kaiser Wilhelm Apfel
 - Landsberger
 - Mauzenerapfel
 - Roter Eisenapfel
 - Wiltshire
 - Winterambur
- Sonstige Obstarten:
- Fränkische Hausweitschge
 - Kleinblau (Juglans regia) (H. STU 12-14)
 - Vogelkirsche (Prunus avium) (H. STU 12-14)
- 9.0 GRÜNDWASSER, OBERFLÄCHENWASSERSICHERUNG, VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER
- 9.1 Versickerung von Oberflächenwasser
- Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse, nicht versickert werden.
- 9.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
- Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen. Hinweis: Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 NUTZUNGSSCHABLONE
- | | | | | | |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------|
| A | B | C | D | E | F |
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl, GRZ | Geschosflächenzahl, GFZ | Dachform/Dachneigung | Bauweise |
- 2.0 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9 Abs.7 BauGB)
- Geltungsbereich nach §9 Abs.7 BauGB
- 3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
- 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl, GRZ §19 BauNVO
- 0,5 Geschosflächenzahl, GFZ §20 BauNVO
- 1-4 Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO
- 5.0 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§22, Abs.1 und 2 BauNVO)
- SD Dachform: Satteldach
- Firstneigung, zwingend vorgegeben
- 6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Mögliche Modellierungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Hinweis):
- Geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)
- 7.0 GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.1 BauNVO)
- Garagen/Carports
- 8.0 VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben
- Fahrverkehr und Fußgänger
- bestehender Flurweg
- Straßenbegrenzungsline
- Ein- bzw. -Ausfahrt

9.3 Einsparung von Trinkwasser (Hinweis)

Niedrigdruckwasser kann in sinnvoller Weise durch den Bau von Zisternen für die Beregnung von Gartenflächen genutzt werden. Die Überläufe dieser Anlagen sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Aufnahmehöhe soll eine Mindestgröße von 1,5m pro 100qm versiegelter Fläche (Dach- oder Hoffläche) haben. Bei der Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. zur Toiletenspülung, ist auf eine strenge Einhaltung der gültigen Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Einschaltung von Fachfirmen, Ortsatzungen) zu achten.

9.4 Schutz vor Grundwasser (Hinweis)

Soweit z.B. mittels Schürgruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergründung als wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasseranhebung von ca. 1m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die öffentl. Abwasseranlage ist nicht zulässig. Hangdruck- oder Schichtenwasser zählt auch zum Grundwasser.

9.5 Schutz des Grundwassers (Hinweis)

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die Verwendung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VWS) zu beachten.

10.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein mit heimischen Laubbäumen hinterplanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen zu verwenden. Die Holzlatenzäune können ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20m ausgeführt werden. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerstreifen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig. Maschendrahtzaun ist mit einem Sockel von 0,10m und einer Zaunhöhe von max. 1,20m nur zwischen den Grundstücken zulässig und zu hinterplanzen.

11.0 BODENFUNDE (Hinweis)

Soweit Bodenfundamente auftreten, sind diese ungehend über das Landratsamt dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort und die Fundstücke sind beim Auffinden von Bodendenkmalen unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstrasse" wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 05.03.2001 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§9 Abs.1 BauGB).

B Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. §9 Abs.1 BauGB hat vom 22.08.2001 bis 06.09.2001 stattgefunden.

C Der Entwurf des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstrasse" i. d. F. vom 28.05.2004 wurde mit Begründung gemäß §9(2) BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis 24.9.2004 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

D Der Bebauungsplan "Nördlich der Waldstrasse" wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 15.05.2006 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Haidfrunt, den 15.05.2006

Eck, 1. Bürgermeister

E Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstrasse" wurde am 1.9.2006 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbüro, zu jeder beliebigen Zeit, zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gemäß §44 Abs.5 BauGB sowie gemäß §215 Abs.1 BauGB hingewiesen worden.

1.9.2006

Eck, 1. Bürgermeister

B & O CONCEPT

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UCHENHOFEN "NÖRDLICH DER WALDSTRASSE"

Plan

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

Projekt-Nr. 0100221 UB

Gez./gegr. AS/SB

Datum 17.02.2003

gegr. 28.05.2004

15.05.2006

Plan-Nr. 6 01