

MARKT GÖSSWEINSTEIN

Bebauungsplan WA "Büchenstock - Erweiterung"

198.4

■ Weitere textliche Festsetzungen



Stand: 10. November 2000

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1
Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg
Fax. (0911) 47440-82

Ingenieurbüro G. Engelhardt

Nelkenstrasse 15
Tel. (09126) 6630

90542 Eckental-Brand
Fax. (09126) 6632



MARKT GÖSSWEINSTEIN

Bebauungsplan WA "Büchenstock - Erweiterung"

■ Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

198,5

1.1 Garagen und Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB)

- 1.1.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 1.1.2 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist nur bis zu einer Grundstückstiefe von 12 m, gemessen von der maßgeblichen Erschließungsanlage bis zur rückwärtigen Garagenkante, zulässig.
- 1.1.3 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 1.1.4 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muß sich der des Hauptgebäudes angleichen (Abweichung +/- 5°). Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muss mindestens die Dachfläche der straßenzugewandten Seite die gleiche Neigung wie das Hauptdach erhalten.
- 1.1.5 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Holzbauweise mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern (Dachneigung bis max. 10°) sind ersatzweise zulässig.
- 1.1.6 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder wassergebundener Decke) zu befestigen. Bituminöse Decken sind nicht zulässig.
- 1.1.7 Öffentliche Standflächen sind in einer offenen, wasserdurchlässigen Pflasterung auszuführen.

1.2 Fußbodenhöhe, Anschluss an natürliches Gelände (§ 9 [2] BauGB)

- 1.2.1 Für die Bauparzellen Nr. 19 bis 28 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen an der Gebäudemitte, maximal 30 cm über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstrasse liegen.
- 1.2.2 Für die Bauparzellen Nr. 1 bis 18 und Nr. 29 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt des Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände max. 0,30 m über dem natürlichen Geländeniveau liegen.
- 1.2.3 Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Stützmauern sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.3 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen (§ 9 Abs. [1] Nr. 4 BauGB, § 14 [1] BauNVO)

- 1.3.1 Die Nebengebäude dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengerechnet maximal 12 m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- 1.3.2 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.3.3 Die Dachneigung von Nebengebäuden, die an das Wohnhaus angebaut werden, muss sich der Dachneigung des Hauptgebäudes angleichen (Abweichung +/- 5°).

1.4 Grundwasserschutz (§ 9 [1] Nr. 16 BauGB)

- 1.4.1 Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

MARKT GÖSSWEINSTEIN

Bebauungsplan WA "Büchenstock - Erweiterung"

198.6

1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

1.6 Abstandsflächen

1.6.1 Die Vorschriften des Art. 6 Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

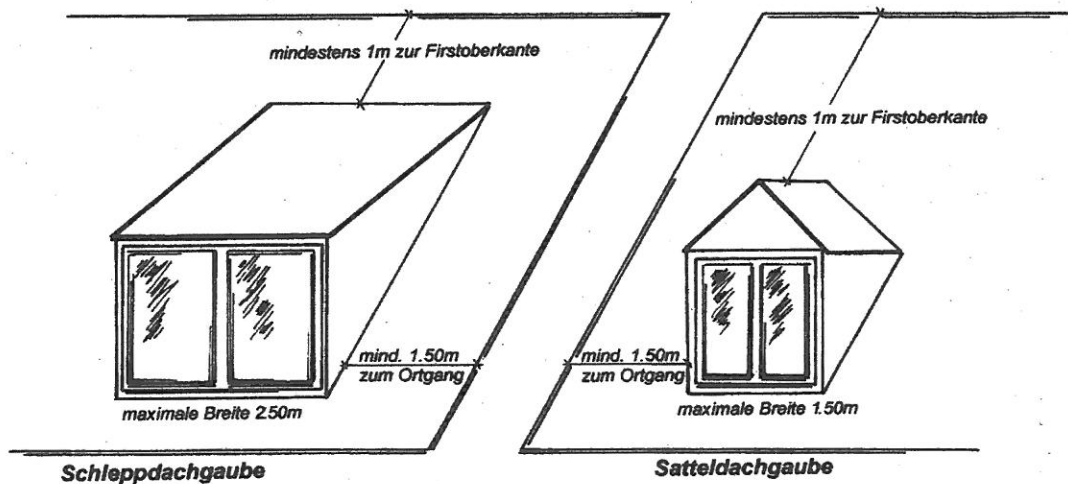
1.7 Dächer

1.7.1 Für Hauptgebäude sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig.

1.7.2 Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 50 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren, gestattet. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe max. 50 cm betragen.

1.7.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp-, und Satteldachgauben in einer Ebene zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. $1/2$ der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Gauben mindestens ein Sparrenfeld. Satteldachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 1,50 m und Schleppgauben bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 2,50 m zulässig.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.



1.7.4 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rotem Farbton zu gestalten.

Schlepp- und Satteldachgauben sind mit dem gleichen Material einzudecken, wie das Hauptdach.

1.7.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

MARKT GÖSSWEINSTEIN

Bebauungsplan WA "Büchenstock - Erweiterung"

198.7

- 1.7.6** Liegende Belichtungsfenster sind nur bis zu einer maximalen Fenstergröße von 1,2 m² zulässig, jedoch nicht mehr als insgesamt 1,8 m² pro Dachseite. Solarkollektoren und -zellen sind bis zu einer maximalen Fläche von 2/3 der Dachflächenseite gestattet. Der Abstand für Dachfenster, Solarkollektoren und -zellen vom Ortgang beträgt mindestens 1,50 m, vom First mind. 1,00 m.
- 1.7.7** Anbauten müssen sich nach dem bestehenden Gebäude richten. Dächer von Anbauten sind in Form, Neigung (Abweichung +/- 5°) sowie Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.7.8** Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig. Für die Glasdächer der Wintergärten sind auch flache Dachneigungen (Dachneigung bis max. 10°) zulässig.
- 1.8 Fenster und Türen**
Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite, zulässig. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von 1,20 m ist eine Gliederung erforderlich.
- 1.9 Fassaden**
Die Außenwände sind als Mörtelputz mit Farbanstrich oder als Holzverschalung zu versehen.

MARKT GÖSSWEINSTEIN

Bebauungsplan WA "Büchenstock - Erweiterung"

198.8

■ Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Grundstücke

- 2.1.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 Pflanzgebote (§ 9 [1] Nr.25 b BauGB)

- 2.2.1 Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf Grundlage der heimischen, standortgerechten Vegetation durchzuführen.

- 2.2.2 An den im Planteil festgesetzten Standorte sind heimische Laubbäume zu pflanzen.

- 2.2.3 Im Bebauungsplan ist auf den Grundstücken zur freien Landschaft eine Baum- und Strauchpflanzung vorgeschrieben. Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage standortgerechter heimischer Vegetation durchzuführen.

2.2.4 Unbebaute Bereiche

In den unbebauten Bereichen des Bebauungsplanes ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

■ Hinweise

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in geeigneter Form zu versickern oder sollte in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

■ Nachrichtliche Übernahme

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese der archäologischen Außenstelle für Oberfranken zu melden. Außerdem sind Baumaßnahmen an Baudenkmälern oder in unmittelbarer Nähe ebenfalls dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.