

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Vorbemerkung:

Der qualifizierte Bebauungsplan Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.8 "Oberer Schafberg" der Gemeinde Wachenroth 96193 Wachenroth wird laut Aufstellungsbeschluss vom 07. April 2011 des Gemeinderates erstellt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3,4, 5.8 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 3018).

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl I S. 3018), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 24.045 m² davon hat die bestehende Bebauung eine Fläche von rd. 18.585 m² und die Erweiterung von ca.5.460 m² zuzüglich Ausgleichsfläche extern, mit 2.654 m².

2.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs .1 BauGB)

Das Baugebiet im qualifizierten Bebauungsplan Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.8 "Oberer Schafberg" der Gemeinde Wachenroth wird entsprechend der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

3.0 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet WA" im Sinne wie folgt festgelegt (§ 4 BauNVO):

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	II

Die maximale Traufhöhe wird auf 3,75 m und die maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt, Bezugsniveau ist jeweils OK Rohfußboden EG.

Weiterhin wird festgesetzt, dass pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Gemeinde und des Bauaufsichtsamt möglich.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:

4.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise nach §22, Abs.2 BauNVO wird festgesetzt.

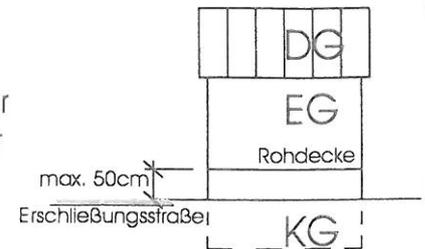
4.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

4.2.3 Einpassen ins Gelände:

Für bergseitig der Straße liegende Gebäude gilt:

OK Rohdecke Erdgeschossfußboden:

Die der Straße zugewandte Seite darf max. 0,50 m über der Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte liegen.



4.3 Garagen

- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei freistehenden Satteldachgaragen wird die max. Traufhöhe auf 2,75 m sowie die Firsthöhe auf 6,0 m festgesetzt. Bezugsniveau ist OK Rohfußboden Garage.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

4.4 Nebenanlagen i. S. d. § BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.
(§ 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

5.0 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt :

Wohnhaus mindestens 38°; Garagen 30° bis 35° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus)

5.1 Zugelassene Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer für Wohnhaus und Garagen.

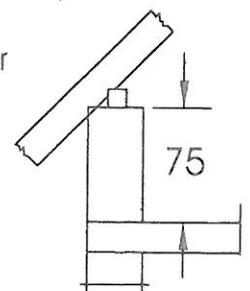
5.2 Kniestöcke max. 75 cm bis UK Fußpfette.

5.3 Krüppelwalm ist zugelassen für Wohnhaus und Garage.

5.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge von 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur eine Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2m Länge nicht überschreiten.

5.5 Seitlicher Dachüberstand: Ortgang max. bis 35 cm.

5.6 Dacheindeckung : Ziegel oder Dachsteine
Farbton : rot oder schwarz



6.0 Einfriedungen

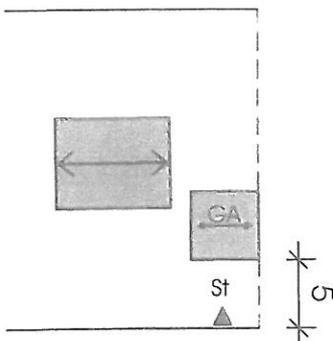
- 6.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.
- 6.2 Bei Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden Sockel mit max. 0,20 m Höhe zugelassen. Zur freien Landschaft sind keine Sockel zulässig.
- 6.3 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5,0 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 6,0 m betragen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

7.0 Nichtüberbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

8.0 Stellplätze

(§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)



- St= Stellplatz
Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend.
Grenzbebauung ist für Garagen zulässig;
- Der Stauraum muss mindestens 5,00 m betragen.
- Pro Wohnung müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden.
Ab der zweiten Wohnung und für jede weitere Wohnung muss pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen werden.
- Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 3+4 BayBo müssen eingehalten werden.
Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden.
Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
Der zweite Bauwerber muss sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.
- Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden.

9.0 Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit wie möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände, untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).

10.0 Bodendenkmalpflege

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL 13/1973) unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Nürnberg zu melden sind.

11.0 Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15,20 BauGB)

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes und sind ebenfalls rechtsverbindlich.

11.1 Bestandsgrün zu erhalten

 Einzelbäume öffentlich

 Einzelbäume privat

11.2 Neupflanzungen öffentlich

 Einzelbaum H 3xv, m.B. 14-16
Quercus robur - Stieleiche

11.3 Neupflanzungen privat

 Einzelbaum H 3xv, m.B. 14-16
Heimische Obstgehölze, Hochstamm
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Tilia cordata Winterlinde
Fagus sylvatica Rotbuche



Anpflanzung 1-reihige Hecke Wuchshöhe < 2,0m
Pflanzabstand 0,5m, Str. 2xv 60-100
Cornus sanguinea Hartriegel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rosa canina Hundsrose
Fagus sylvatica Rotbuche