

Änderung des Bebauungsplanes „ Stirner Wegfeld „ in Hohenweiler

Teil B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 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 eines im Dachgeschoß
- 2.2 Je Bauparzelle sind höchstens zulässig:
- für Einzelhäuser 3 Wohneinheiten
- für Doppelhäuser 4 Wohneinheiten
Wohneinheiten mit bis zu 30 m² 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 Einzel- und 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

- 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 Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer baulichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.3 Die Dachform der Garagen und Nebengebäude ist der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen
- 4.4 Garagen dürfen nur mit einem Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- 4.4 Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze 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 vorgeschrieben. Krüppelwalme und turmartige über die Dachfläche ragende Anbauten sind nicht zulässig. Der Dachüberstand darf bezogen auf den Hauptbaukörper am Ortgang höchstens 25 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

- 5.3 Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgaube mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muß mindestens 1,5 m, der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen. Erker sind als deutlich untergeordnete Bauteile zu gestalten. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig.
- 5.4 Dacheindeckungen sind mit roten Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton herzustellen.
- 5.5 Außenwände sind zu verputzen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten, sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.
- 5.6 Im Dachgeschoss von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen ist ein Kniestock mit maximal 50 cm Höhe zugelassen.
- 5.7 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- 5.8 Die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußboden darf an der hangaufwärts gelegenen Seite des Wohngebäudes nur maximal 30 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

6 Einfriedungen

- 6.1 Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzaun mit senkrechter Brett- oder Lattenschalung, verdeckter Tragkonstruktion 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 bis zu einer Höhe von maximal 15 cm zulässig und sind in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Abtreppungen herzustellen. Pfeiler aus Mauerwerk oder Beton 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.

7 Flächenbefestigung

- 7.1 Flächenbefestigungen der nicht überbauten Flächen 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 in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

9 Grüngestaltung

- 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. Die Höhe der Hecken wird zum Nachbargrundstück auf 1,50 m, zur Straße auf Zaunhöhe begrenzt.

10. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

- 10.1 Der mit Datum vom 23.06.1989 rechtswirksame ursprüngliche Bebauungsplan wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
Die Neufassung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauBG in Kraft.

Pleinfeld, 26.03.2001
Markt Pleinfeld



Feil
1. Bürgermeister