

BEBAUUNGSPLAN „ALTER SPORTPLATZ II“

Festsetzungen durch Text

1 GELTUNGSBEREICH

Für das allgemeine Wohngebiet „Alter Sportplatz II“ gilt der ausgearbeitete Plan Maßstab 1:1.000, mit den darin enthaltenen Festsetzungen.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten in der Zeichenerklärung festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist das 2. Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss (also I/D) auszubilden. Die zulässige Wandhöhe WH beträgt 4,50 m. Als Höchstgrenze für die Wohnungszahl werden 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt

4 BAUWEISE

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- u. Doppelhäuser noch § 22 BauNVO zulässig sind. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Garagen und Nebengebäude sind im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 4 BayBO an der Grundstücksgrenze zulässig.

5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Schlep-, Satteldachgauben und Dachgauben in Form von Zwerchgiebeln sind zulässig. Krüppelwalmdächer und turmartige Aufbauten sind unzulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.

5.2 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2 qm zulässig. Zwerchgiebel, Satteldachgauben bzw. Schleppegauben gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig. Bei aneinander gebauten Gebäuden ist die Form der Dachbelichtung (Zwerchgiebel bzw. Schleppegauben od. Dachflächenfenster) dem erstgebauten Gebäude anzugleichen.

- 5.3 Der Dachfirst des Hauptgebäudes hat entweder parallel oder senkrecht zur Strasse zu verlaufen.
- 5.4 Garagen, Nebengebäude und Carporte müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung dieser Gebäude muss mind. 25° betragen.
- 5.5 Für die Außenwandflächen ist lediglich geputztes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig .
- 5.6 Für Fenster sind lediglich stehende Formate zulässig.
- 5.7 Farblich abgesetzte Spritzsockel sind unzulässig.
- 5.8 Balkone sind maximal in der halben Giebelbreite zulässig. Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind unzulässig. Die Dacheindeckung der Gebäude ist nur zulässig aus Dachpfannen oder Biberschwanzziegel aus Ton und Beton, Farbe ziegelrot.
- 5.9 Es wird bindend eine Dachneigung von 38° vorge schrieben.
- 5.10 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze zu situieren. Bei geschlossenen Garagen und Einfriedungen ist ein Abstand von 5,0 m zur Grenze freizulassen.
- 5.11 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, für die erste Wohneinheit jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

6 EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen
- 6.2 Als Holzzaun sollte ein Lattenzaun mit senkrechten Latten verwendet werden. Mauerpfeiler oder Sockel sind unzulässig. Die Oberkante der Holzäune muss von Pfosten zu Pfosten eine gerade Linie bilden. Girlandenbildung durch geschwungene Holzäune ist unzulässig.
- 6.3 Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,10 m festgelegt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht eingezäunt werden.

7 MÜLL

Für sämtliche Hauptgebäude im Planungsgebiet sind in den Bauvorlagen Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

8 GRÜNDORDNUNG

8.1 Der Waldbestand im Randbereich ist zu erhalten. Durch waldbauliche Maßnahmen sollen die vorhandenen Laubbäume gefördert werden.

8.2 Auf den Baugrundstücken sollen geeignete Waldbäume erhalten bleiben.

8.3 In den Gärten sind jeweils mindestens 2 heimische Laubbäume zu pflanzen, sofern nicht Waldbäume erhalten werden.

8.4 Für Anpflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden, wie Bäume:

Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Buche, Linde, Hainbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Birke, Obst-Hochstämme

Sträucher:

Hasel, Weißdorn, Schlee, Faulbaum, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Traubenkirsche, Kornelkirsche, Flieder, Heckenrose, Schneeball, Salweide, Pfaffenhütchen.

8.5 Einfriedungen aus Nadelgehölzen (Thujen, Fichten, etc.) sind nicht zulässig.

8.6 Die Fußwegeverbindungen sind als Erd- oder Grünwege zu halten, allenfalls mit wassergebundener Decke zu befestigen.

8.7 Die vom Planungsbüro Dunz am 24.09.1999 erstellten zeichnerischen und textlichen Ausgleichsmaßnahmen sind verbindliche Festsetzungen und Bestandteil des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“.

9 GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 Das Straßenabwasser ist über dichte Kanäle aus dem Wasserschutzgebiet heraus in die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten. Die Befestigung der Fahrbahnen und KFZ-Stellplätze ist wasserdicht auszubilden.

9.2 Die Errichtung von Gebäudedrainagen ist unzulässig. Soweit Grundwasser oder einsickerndes Oberflächenwasser zeitweise über die Gebäudegründungssohle anstehen sollte, sind die Kellergeschoße als auftriebssichere, wasserdichte Wannen ohne Wasserableitung herzustellen.

- 9.3 Der bauliche Umgriff bei der Erschließung und Bebauung darf maximal 2,50 m unter das bestehende Geländeniveau reichen. Tiefbauarbeiten, wie Bohrpfähle, Ausschachtungen, Tiefergründungen etc. sind unzulässig.
- 9.4 Das anfallende Abwasser ist komplett durch Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage zu entsorgen. Die Hausanschlüsse sind mittels Kontrollschächte an die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Die Verlegung unzugänglicher Grundleitungen unter den Gebäuden ist unzulässig. Die Hausanschlüsse, wie auch die öffentlichen Abwasserkanäle sind unter Beachtung der besonderen Anforderungen bei Trinkwasserschutzgebieten (DIN 1986 Teil 1-4, ATV A 139 Nr.6) zu planen, durch Fachfirmen herzustellen und zu betreiben. Vor Inbetriebnahme sowie danach wiederkehrend alle 5 Jahre, sind sowohl die erdverlegten Hausanschlüsse, wie auch die öffentlichen Kanäle mittels Druckprüfung auf Dichtheit zu kontrollieren. Die Prüfberichte sind der Gemeinde Pleinfeld, sowie dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen unaufgefordert vorzulegen. Festgestellte Schäden und Leckagen sind umgehend fachgerecht zu beseitigen. Alle Hausanschlüsse sind im Vollzug der Entwässerungssatzung durch die Gemeinde Pleinfeld bei offener Baugrube abzunehmen. Dazu ist u.a. auch ein Bestandsplan über die Leitungsführung und der Nachweis über die erfolgreiche Dichtheitsprüfung vorzulegen.
- 9.5 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe, ausgenommen haushaltsüblicher Kleingebinde an Reinigungsmitteln, Lacken etc. ist verboten. Gebäudeheizungen mittels Öl sind unzulässig.
- 9.6 Unbeschadet der genannten Auflagen bestehen alle sonstigen Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung unverändert fort. Insbesondere sind die Verbote der Überdüngung der Hausgärten und der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, sowie die Verbote von Grundwasser-aufschlüssen und Bohrungen zu beachten.