

Bebauungsplan „Mittelfeld II“ in Markt Pleinfeld

Teil B Festsetzungen durch Text

Stand 24.07.2003

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoß im Erdgeschoß und ein Geschoß im Dachgeschoß und in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoß im Erdgeschoß und ein Geschoß im Obergeschoß.
- 2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. 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- oder 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

- 4.1 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 genutzt werden.
- 4.2 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

- 4.3 Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw - Stellplätze bzw. Garagenplätze, je weiterer angefangener Wohneinheit / Gebäude sind 1 Pkw -Stellplatz bzw. 1 Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten.
- 5.2 Für Hauptgebäude sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** beidseitig gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° und in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° -15° vorgeschrieben. Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 10° - 48° zulässig . Turmartige, über die Dachfläche ragende Anbauten sind nicht zulässig.
Der Dachüberstand darf in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a**, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.
- 5.3 Stehende und liegende Gauben sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** mit insgesamt maximal der halben Fassadenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgauben muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen. Sattel- und Spitzgauben dürfen eine max. Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,0 m eingehalten wird. Stehende und liegende Gauben sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** nicht zulässig
- 5.4 Dacheindeckungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** mit Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton herzustellen. Dacheindeckungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** aus Blechen zulässig. Dacheindeckungen sind blendfrei in den Farben Rot oder Rotbraun bzw. bei Blechen in der Farbe des Materials herzustellen.
- 5.5 Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen, zu verputzen. Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen, Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten, sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig. Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.

5.6 Kniestöcke sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** bis maximal 75 cm Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, zulässig.

5.7 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

5.8 Die Wandhöhe darf gemessen zwischen dem mittleren Niveau der an die Bauparzelle angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Verschnitt zwischen der Sparrenunterkante (Dachkonstruktion) und der Außenseite der Außenwand in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** maximal 3,8 m und in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** traufseitig maximal 5,8 m nicht überschreiten.

5.9 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Die Gesamthöhe von straßenseitigen Einfriedungen darf höchstens 1,20 m betragen. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig.

6.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendraht mit maximal 1,30 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.

7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen sind auf 30% der nicht überbauten 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 auf dem Grundstück versickert oder in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Versickerungen und Zisternen kann an die öffentliche, im Trennsystem betriebene Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

8.2 Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind, zur Einhaltung der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² je Bauparzelle zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die Beachtung der als Anlage beigefügt Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen wird empfohlen.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Verlegung von Leitungen der Stromversorgung und Leitungen für Telekom für Telekommunikationsanlage nicht zulässig.

11. Grundstücksteilung

- 11.1 Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung des Markt Pleinfeld zulässig.

Pleinfeld, 01. Aug. 2003

gez.

Miehling

1. Bürgermeister