

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind 3 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss, ein Geschoss im Untergeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a]. Die Definition des Vollgeschosses wird nach Art. 2 Abs. 5 der BayBO 1998 festgesetzt.

2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 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 Abstandflächen einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, wenn diese unmittelbar einer der im Geltungsbereich festgesetzten Erschließungsstraßen zuzuordnen sind, zulässig. Für die Fl. Nr. 133/38 Gem. Stirn wird diese Zuordnung zum außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Angerweg Fl. Nr. 181 Gem. Stirn festgesetzt.

Das für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe für bergseitig 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 der die Garage errichtet wird. Für diesen Fall ist die Unterkellerung der Garage zulässig. Der Abstand von Grenzgaragen entsprechend o.a. Festsetzung darf, mit Ausnahme der Fl. Nr. 133/38 Gem. Stirn, maximal 8,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Für die Fl. Nr. 133/38 Gem. Stirn gilt ein Abstand von 4,00 m zur verlängerten südlichen Baugrenze.

4.2 Garagen dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. 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. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Gebäude 1 zusätzlichen Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten.

5.2 Für Hauptgebäude sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 48° zulässig. Der Dachüberstand darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

Für Nebengebäude sind auch Flachdächer, Pultdächer und Schleppdächer mit von den Festsetzungen für Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

5.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

5.4 Krüppelwalme, Dacheinschnitte, Dachloggien und die Dachfläche des Hauptgebäudes überragende turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

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.

- 5.6 Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.
- 5.7 Kniestöcke sind bis maximal 75 cm Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, zulässig.
- 5.8 Die Wandhöhe von Gebäuden darf talseitig maximal 6,50 m über dem mittleren Niveau des talseitigen Geländes liegen.
- 5.9 Straßenseitige Einfriedungen sind in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen. Einfriedungen in Form von geschlossenen Mauern sind unzulässig.

6. Flächenbefestigung

- 6.1 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

7. Grüngestaltung

- 7.1 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.
- 7.2 Festgesetzte Heckenpflanzungen sind 3-reihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Artenauswahlliste herzustellen.
- 7.3 Festgesetzte Baumpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Artenauswahlliste herzustellen.

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 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

9. Fachliche Informationen und Empfehlungen der N-ergie Netz GmbH

Bei Errichtung von Baumaßnahmen außerhalb der Schutzzone sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210, als auch die Werte der 26. BimSchV einzuhalten.

Der Errichtung von baulichen Anlagen in der Schutzzone kann nur zugestimmt werden, wenn eine Prüfung seitens der N-ergie erfolgt.

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereichs dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50m gepflanzt werden.

10. Fachliche Information des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegender der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

11. Grundstücksteilung

Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung des Marktes Pleinfeld zulässig.

12. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 29.06.1978 wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die Neufassung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.