



Stadt Wolframs - Eschenbach

**Erweiterung Bebauungsplan Nr. 7
„Ziegelhütte“**

Satzung einschl. Festsetzungen

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

**Aufgestellt: Herrieden, den 19.06.2013
Ingenieurbüro W. Heller**

Inhaltsverzeichnis:

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	3
	1. Geltungsbereich.....	3
	2. Art der baulichen Nutzung	3
	3. Maß der baulichen Nutzung	3
	4. Bauweise, Baugrenzen.....	3
	5. Grünordnung	3
B	Örtliche Bauvorschriften (BayBO).....	4
	1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	4
	2. Versorgungsleitungen.....	5
C	Sonstige Hinweise	5
	1. Denkmalschutz	5
	2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen	5
	3. Emissionen / Immissionen	5
	5. Wasserrechtliche Belange	5
	6.Brandschutz.....	5

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 (7) BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl

z.B. GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ als Höchstmaß)

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

§ 19 und § 20 BauNVO finden Anwendung.

4. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die "offene Bauweise". Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Seitliche Abstandsflächen von Wohnhauptgebäuden können bis auf 3 m Grenzabstand reduziert werden.

4. Höhenlage

Die Straßenplanung und ihre Fertigstellungshöhen sind bis zu 0,50 m über dem bestehendem Gelände auszuführen.

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt 10,0 m, bei Mehrfamilienhäusern (Hausgruppen) 12,0 m. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens (OKRD EG) gemessen. Die OKRD EG eines Gebäudes darf nicht höher als 0,35m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Straßenachse liegen.

Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Gemeinde prüffähig darzustellen.

5. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume: z.B.: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher: z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

B Örtliche Bauvorschriften (BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 BayBO)

1.1 Gestaltung der Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer (Haupt-, Neben- und Garagengebäude) mit einer Neigung von maximal 50° zulässig.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.

1.2 Gestaltung der Gebäude

Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig.

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenzen liegen. Die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5.00 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

1.4 Gestaltung der Einfriedungen und unbebauten Flächen

Einfriedungen:

Stütz-, Sockel- und Sichtmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Straßenseite sind Stütz-, Sockel- und Sichtmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Ausnahmen können hier in begründeten Fällen vom Stadtrat genehmigt werden.

Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind zur Straßenseite nicht zulässig. Durchgehende, abschirmende Heckenpflanzungen dürfen straßenseitig begrenzt auf 2 m Höhe angepflanzt werden. Höhen in den Straßeneinmündungsbereichen bis max. 1,20 m.

Weitere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune straßenseitig sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der Zaun ist hierbei innenseitig anzuordnen, maximale Höhe: 1,20 m

Unbebaute Flächen:

Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur in Einvernehmen mit der Stadt Wolframs - Eschenbach vorgenommen werden.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

C Sonstige Hinweise

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8 DSchG.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

3. Emissionen / Immissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.

5. Wasserrechtliche Belange

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem.

Das bestehende Kanalnetz wird erweitert. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.

Das Oberflächenwasser wird über die bestehenden Wegseitengraben einer Rückhaltefläche zugeleitet.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.