Bebauungs- und Grünordnungsplan

MIMBACH - SÜD

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

M 1 : 1000

rechtsverbindlich seit 05.09.2005

Entwurf	Datum	Name
Endfassung :	18.11.2004	Perlinger

Planverfasser Bebauungsplan	Planverfasser Grünordnung
Ingenieurbüro Josef Merkl Hauptstraße 2 92256 Hahnbach	Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig
0,34	GRZ - Grundflächenzahl, Obergrenze (§ 19 BauNVO)
1,02	GFZ - Geschoßflächenzahl, Obergrenze (§ 20 BauNVO)
III U+E+D	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
38° - 48°	Dachneigung
←→	Firstrichtung
SD, PD	Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Pultdach vers.

	Baugrenze
	bestehende Wasserleitung DN 200 AZ (wird beibehalten)
	bestehende abzubauende Wasserleitung DN 200 AZ
	geplante Wasserleitung DN 200 PVC
	überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	geplanter privater landwirtschaftlicher Weg
	bestehender öffentlicher Feld- und Waldweg
	bestehender privater Erschließungsweg
	Grenze des Geltungsbereichs
	durchgehender Grüngürtel zur offenen Landschaft auf Privatgrund

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. BAUKÖRPER

1.1. offene Bauweise

1.2. Baukörpertyp/Hauptgebäude max. U+E+D bzw. E+1+D

1.3. Abstandsflächen :

a) nach Art. 6 und 7 BayBO, mit der Einschränkung, daß es eine Bebauung (auch untergeordnete Gebäude) nur Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden darf.

b) Grenzbebauung ist nur bei Garagen und Nebengebäude zulässig und auf max. 8,00 m beschränkt.

c) 5,00 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsflächen für Garagen und Carports.

2. WANDHÖHEN

2.1. Hauptgebäude :

a) Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

b) Satteldach, Krüppelwalmdach: max. U+E+D, E+1+D : Wandhöhe talseitig max. 7,70 m. Pultdach: max. U+E+D, E+1+D : Traufhöhe talseitig max. 8,80 m, Firsthöhe max. 10,70 m. (incl. max. 0,75 m Kniestock gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Sparrenoberkante mit der Außenhaut Wand).

c) Sockelhöhe 0,30 m im Mittel.

d) Garagen im Untergeschoß sind zulässig.

2.2. Garagen und Nebengebäude : Wandhöhe 3,00 m im Mittel.

a) Bei Grenzbebauung darf die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze 3,00 m (linke und rechte Gebäudekante) nicht überschreiten.

b) Bei Ausbildung eines zum Nachbargrundstück giebelständigen Krüppelwalmdaches darf die Traufhöhe an der Grundstücksgrenze 6,00 m (= 3,00 m Wandhöhe + 3,00 m Giebel) nicht überschreiten.

c) Bei Ausbildung eines zum Nachbargrundstück giebelständigen Satteldaches darf die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) des Hauptgebäudes an der Grundstücksgrenze 6,00 m nicht überschreiten.

3. DÄCHER

3.1. Hauptgebäude :

a) Satteldächer, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer, hier : Krüppelwalm max. 1/3 Giebelhöhe, Pultdächer, Pultdächer vers.

b) Dachneigung : Satteldach, Krüppelwalmdach 42° - 48°, Pultdach 5° - 15°.

c) Dachaufbauten für Satteldach und Krüppelwalmdach:
Ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche nur Spitz- und Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche max. 1,50 m Breite und max. 1,40 m Höhe (ohne Giebel). Dachausschnitte sind nicht zulässig.

3.2. Garagen und Nebengebäude :

a) Flach-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig bis max. 48°.

b) Bei gegenseitiger Grenzbebauung : Gleiche Firstrichtung wie Erstbau.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben, Sichtmauerwerk

5. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Vorgeschrieben sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1. An öffentlichen Verkehrsflächen :

Holzlattenzäune, Gesamthöhe max. 1,15 m, mind. 10 cm bis max. 25 cm Sockel oder Natursteinmauern bis 1,15 m Höhe.

6.2. An privaten Flächen :

wie 6.1. Holzlatten- und Maschendrahtzäune, mit max. 1,15 m Höhe ohne Sockel oder keine Einzäunung.

6.3. An landwirtschaftlichen Flächen :

Bei den Abgrenzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ein durchgehender Grüngürtel zur offenen Landschaft, mit einer Breite von 3,00 m auf Privatgrund, bindend vorgeschrieben. Öffnungen in den Zäunen zu diesen landwirtschaftlichen Flächen sind nicht erlaubt.

7. BEDINGUNG DES BAURECHTS

Das Baurecht für die Parzellen 2, 3 und 4 wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit folgender Bedingung versehen :

Das Baurecht tritt erst in Kraft, wenn der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 628, Gemarkung Mimbach, oder dessen Rechtsnachfolger den städtebaulichen Vertrag über die Verlegung der Hauptwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe unterzeichnet und die darin vereinbarte Kostenbeteiligung einschließlich Verzinsung geleistet hat.

Nutzungsschablone	
WA	III (U + E + D) III (E + 1 + D)
GRZ 0,34	GFZ 1,02
SD 38° - 48° PD 10° PD Vers. 10° - 15°	OFFENE BAUWEISE
	E

8. GRÜNORDNUNG

8.1. Grundstückszufahrten :

nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches).

8.2. Unverschmutztes Dachwasser ist bei geeignetem Untergrund entweder möglichst breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone oder in Sickerschächten oder -gräben auf eigenen Grundstücken ohne Beeinträchtigung der Nachbarn abzuleiten. Durch Anlegen von Zisternen ist dieses Wasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

8.3. Für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO.

8.4. Zur Ortsrandeingrünung ist auf Privatgrund je 250 qm Grundstücksfläche von den Grundstücksinhabern gemäß Pflanzliste ein Baum sowie ein durchgehender Strauchgürtel zu pflanzen.

Liste für Baumpflanzungen:

Obstbäume als Hochstamm St.U. 10/12 cm

Ahorn in Sorten

Linde

Esche

Vogelbeere

Hainbuche

Liste für Strauchpflanzungen:

Hasel, Wildrosen, Liguster, Hartriegel, Faulbaum, Weiden i.S.,

Weißdorn, Heckenkirsche, Ahorn i. S., Eberesche, Holunder, Schneeball

Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:

- Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen
- buntlaubige Gehölze (wie bläulich-, rot-, gelb-, oder weißlaubige)
- sowie Nadelgehölze wie Thuja

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist zugelassen.

8.5. Ausgleichsmaßnahmen s. D), Textheft zum Bebauungsplan, 6.6.

für Grundstücke 2, 3, 4, 5, 7, 8: lt. Berechnung 1.135 m2 auf

Ausgleichsfläche 1, auf Fl.Nr. 315, Gemarkung Süß

für Grundstück 12: lt. Berechnung 2.460 m2 auf

Ausgleichsfläche 2, privater Fl.Nr. 711, Gemarkung Mimbach

Die Ausgleichsfläche von 2.460 m² befindet sich außerhalb der 4.200 m² bereits zum Mischwald umgestellten Fläche (Gesamtfläche 29.170 m²) !

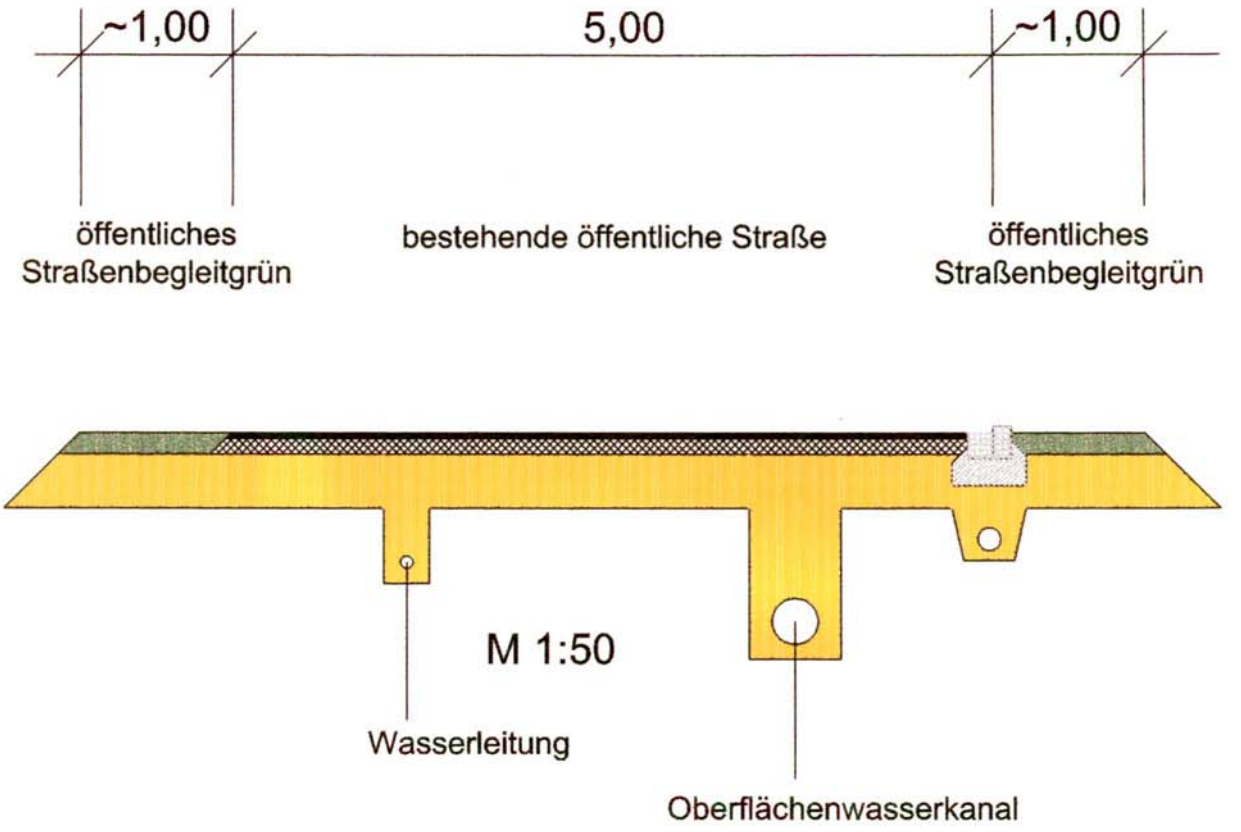
C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)
	bestehende Gebäude
1	Bauparzellennummer
1590 qm	Bauparzellengröße (ca.)
47/3	Flurstücksnummer
	bestehender Oberflächenwasserkanal
	Grünbestand:
	Einzelbaum > 10 m
	Einzelbaum < 10 m
Parzelle 12	Laubwald (zu roden): Eiche mit Nebenbestand Kiefer, Lärche, Ahorn Unterwuchs: Haselnuss, Hartriegel, Feld-Ahorn, Heckenkirsche
	Wildstrauchhecke (z. B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster)
	Zierstrauchhecke (z. B. Pfeifenstrauch i. S., Spirea i. S., Schneebeere, Liguster, Thuja, Flieder i. S.)
	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche

D) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage Textheft zum Bebauungsplan)

Inhaltsangabe :

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Begründungen
4. Art der baulichen Nutzung
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Sonstiges
8. Flächenberechnung

Regelquerschnitt der Ortsstraße mit öffentlichem Straßenbegleitgrün