# Bebauungs- und Grünordnungsplan

# **MÜLLES - SÜD**

# Markt Hahnbach

# Landkreis Amberg-Sulzbach

M 1: 1000

Rechtsverbindlich seit 18.10.2005

Entwurf	Datum	Name
Endfassung :	27.06.2005	Perlinger

Planverfasser Bebauungsplan

Ingenieurbüro Josef Merkl

Hauptstraße 2 92256 Hahnbach Planverfasser Grünordnungsplan

Landschaftsarchitekt
Manfred Neidl
Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

## A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) 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 Satteldach, Krüppelwalmdach Baugrenze Zufahrt für landwirtschaftliche Flächen (Feldweg - geschottert) Grenze des Geltungsbereichs 000 Ortsrandeingrünung **13 13 13** Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese)

Standort für geplantes Pumpwerk

geplanter Regenklärteich

(Größe und Beschaffenheit nach den Allgemeinen Technischen Vorschriften)

überbaubare Grundstücksfläche

# B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. BAUKÖRPER

- 1.1. offene Bauweise
- Baukörpertyp/Hauptgebäude: U+E+D. 1.2.
- 1.3. Abstandsflächen:
  - a) nach Art. 6 und 7 BayBO, mit der Einschränkung, dass eine Bebauung (auch untergeordnete Gebäude) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden darf.
  - b) Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude zulässig und auf max. 8,00 m beschränkt.
  - c) 5,00 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsflächen für Garagen und Carports.
  - d) Der Mindestabstand für das am weitesten gegen die Straße vorspringende Gebäudeteils vom Fahrbahnrand der Kreisstraße muss mindestens 10,0 m betragen!

#### 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: Traufseite hangseitig max. 4,00 m, talseitig max. 5,50m.(incl. max. 0,75 m Kniestock gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Mauerwerk)

- c) Sockelhöhe 0,30 m im Mittel.
- d) Garagen im Untergeschoß sind nicht zulässig.

#### 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.

### DÄCHER

#### 3.1. Hauptgebäude :

- a) Satteldächer, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer, hier: Krüppelwalm max. 1/3 Giebelhöhe.
- b) Dachneigung: Satteldach, Krüppelwalmdach 38° 48°.
- c) Dachüberstände: max. 0,75 m an Traufe und Ortgang.
- d) Dachaufbauten für Satteldach und Krüppelwalmdach: Ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche nur Spitz- und Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche max. 3,00 m Breite und max. 1,50 m Höhe (ohne Giebel). Dachausschnitte sind nicht zulässig.

### 3.2. Garagen und Nebengebäude :

- a) Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer 10° 48°.
- b) Dachüberstände: max. 0,75 m an Traufe und Ortgang.
- c) Bei gegenseitiger Grenzbebauung : Sattel- und Krüppelwalmdächer 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.

#### EINFRIEDUNGEN

#### 6.1. An öffentlichen Verkehrsflächen :

Die Parzelle 1 ist zur Kreisstraße hin entlang der Grundstücksgrenze ohne Öffnungen für Türen und Tore einzuzäunen!

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

Natursteinmauern bis 1,15 m Höhe oder keine Einzäunung.

#### 6.2. An privaten Flächen :

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

#### 6.3. An landwirtschaftlichen Flächen :

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

### 7. GRÜNORDNUNG

- 7.1. Grundstückszufahrten :
  - nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches).
- 7.2. 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.
- 7.3. Bei Baumbepflanzung ist im Bereich von Erdkabeln beidseitig eine Abstandszone von je 2,50 m einzuhalten.
- 7.4. Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und Materiallagerung freizuhalten, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,0 m überragen. Eine Baumbepflanzung ist zulässig, da durch diese die Sicht nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 7.5. Für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO.
- 7.6. Zur Ortsrandeingrünung ist je 250 qm Grundstücksfläche 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

provisorischer Oberflächenwasserkanal

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

## C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grenzen

geplante Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)

bestehende Gebäude

Bauparzellennummer

Grundstücksgröße (ca.)

Flurstücksnummer

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

bestehende Gemeindeverbindungsstraße Mülles - Frohnhof

## D) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage Textheft zum Bebauungsplan)

#### Inhaltsangabe:

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

Nutzungsschablone		
WA	III (U+E+D)	
GRZ 0,34	GFZ 1,02	
SD 38° - 48°	OFFENE	
	BAUWEISE	
	Æ	

