# Bebauungs- und Grünordnungsplan

# **UNTERSCHALKENBACH - SÜD**

# Markt Hahnbach

Rechtswerbindlich seit 06.08.2004

Landkreis Amberg-Sulzbach

M 1: 1000

Entwurf	Datum	Name
Endfassung :	19.02.2004	Perlinger

Planverfasser Bebauungsplan

Ingenieurbüro

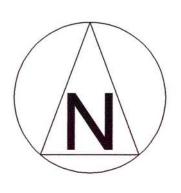
Josef Merkl

Hauptstraße 2 92256 Hahnbach Planverfasser Grünordnungsplan

Landschaftsarchitekt
Manfred Neidl
Dolesstraße 2

Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg

Nutzungsschablone		
Parzelle 1: III (E+1+D)		
Parzellen 2 - 7: II (E+D)		
Parzelle 1: GFZ 1,02		
Parzellen 2-7: GFZ 0,68		
OFFENE		
BAUWEISE		
Æ		



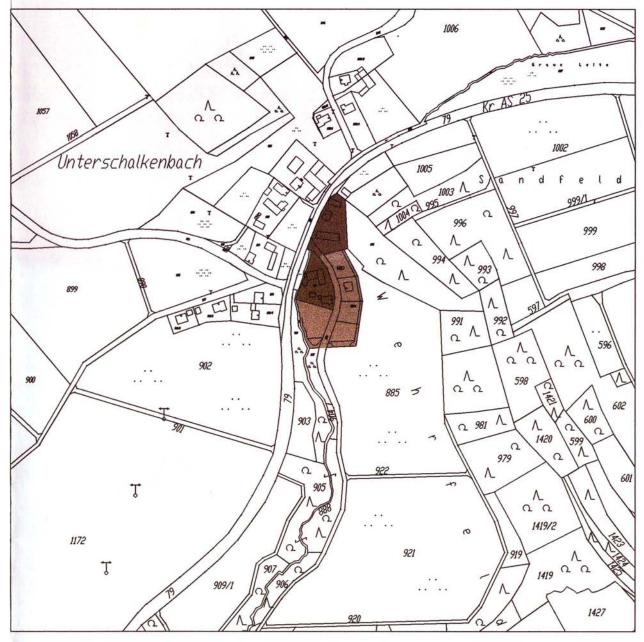
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 19.02.2004 Maßstab 1:5000



bestehendes Dorfgebiet



geplantes Dorfgebiet



# A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

0,34 GRZ - Grundflächenzahl, Obergrenze (§ 19 BauNVO)

1,02 GFZ - Geschoßflächenzahl, Obergrenze (§ 20 BauNVO)

III E+1+D Parzelle 1 : Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

II E+D Parzellen 2 - 7 : Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

38° - 48° Dachneigung

Firstrichtung

SD Satteldach, Krüppelwalmdach

---- Baugrenze

bestehender öffentlicher Feld- und Waldweg mit öffentlichem Grünstreifen

Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (Heckenpflanzung)

Streuobstwiese auf Privatgrund

## B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grenze des Geltungsbereichs

## 1. BAUKÖRPER

- 1.1. offene Bauweise
- 1.2. Baukörpertyp/Hauptgebäude Parzelle 1: E+1+D, Parzellen 2 7: E+D.
- 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.

# 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. E+D: Traufseite Hangoberseite max. 4,00 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 nicht 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.

#### DÄCHER

#### 3.1. Hauptgebäude:

- a) Satteldächer, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer, hier: Krüppelwalm max. 1/3 Giebelhöhe.
- b) Dachneigung: Satteldach, Krüppelwalmdach 38° 48°.
- 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) Satteldächer und Krüppelwalmdächer 38° 48°.
- b) Bei gegenseitiger Grenzbebauung : Gleiche Firstrichtung wie Erstbau.

## 4. ÄUSSERE GESTALTUNG

Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben, Sichtmauerwerk

#### 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 <u>ohne</u> 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. GRÜNORDNUNG

#### 7.1. Baumfallgrenze:

Für die Bemessung des vom Forstamt geforderten Waldabstandes von 25 m im Bereich der Parzelle 3 wird der westliche Uferbereich des Kainzbaches zugrundegelegt. Im Fall einer Bebauung der Parzelle 3 sind am östlichen Uferrand die vier Wildkirschen, die Esche, sowie die kleinen aufwachsenden Pappeln zu roden. Ersatzweise sind längs des Ufers Großsträucher wie Hasel, Heckenkirsche oder Feldahorn anzupflanzen.

Der Markt Hahnbach verpflichtet sich zur notwendigen Rodung der Bäume, soweit diese auf Gemeindegrund stehen und danach die Ersatzpflanzung vorzunehmen. Sollten die Bäume auf Privatgrund stehen, ist dies Angelegenheit des Grundstückseigentümers bzw. des Bauwerbers.

#### 7.2. <u>Grundstückszufahrten</u>:

nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches).

- 7.3. 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.
- 7.4. Für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO.
- 7.5. Zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund 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
- buntlaubige Gehölze (wie bläulich-, rot-, gelb-, oder weißlaubige)
- sowie Nadelgehölze wie Thuja

# C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grenzen

geplante Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

bestehende Gebäude

Bauparzellennummer

Grundstücksgröße (ca.)

Flurstücksnummer

private Grünfläche

Flächen für landwirtschaftliche Nutzung

provisorischer Oberflächenwasserkanal

#### D) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage Textheft zum Bebauungsplan)

#### Inhaltsangabe:

- Gesetzliche Grundlagen
- 2. Allgemeine Beschreibung
- Planungsrechtliche Voraussetzungen und Begründungen
- 4. Art der baulichen Nutzung
- Erschließung
- Grünordnung
- Eingriffsermittlung
- Ausgleichsermittlung
- Kompensationsfaktor
- 10. Ausgleichsflächenermittlung
- 11. Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche
- 12. Sonstiges
- 13. Flächenberechnung

# Regelquerschnitt des bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg mit öffentlicher Grünstreifen

