

Bebauungsplan Nr. 15 "Marienhof" Stadt Schillingsfürst

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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

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

z.B. GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

z.B. GFZ 0,8 Geschosßflächenzahl (GFZ als Höchstmaß)

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

3. 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 maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Mehrfamilienhäusern. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens (OKRD EG) gemessen. Die OKRD EG eines Gebäudes darf nicht höher als 0,35 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Straßenachse liegen.

Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten.

Bei Pultdächern /versetzten Pultdächern ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig.

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

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1. Dächer

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

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.

Als Dacheindeckung ist Ziegelmateriale in roten, braunen oder grauen Farbtönen oder Blecheindeckung in gedeckten Farben zu verwenden.

Glänzende Materialien, ausgenommen Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Dachflächenfenster und Giebelverglasungen sind zulässig. Es wird angeregt Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

2. Gebäude

Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig.

Holzschalungen bzw. nicht reflektierende Metallverkleidungen in heller Farbgebung werden ebenfalls zugelassen.

Bauliche Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien sind zugelassen.

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.

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.

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 Schillingsfürst vorgenommen werden.

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).

3. Emissionen / Immissionen

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

4. Wasserrechtliche Belange

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem.

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

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.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Auf der Flurnummer 665, Gemarkung Schillingsfürst soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Es werden 27 Obstbaumhochstämme (Mindestgröße StU 10-12 cm) gepflanzt, die Sortenauswahlliste ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Ausfälle müssen ergänzt werden.

Es wird eine dauerhafte Pflege der Obstbaumhochstämme vorausgesetzt, dazu gehören Erziehungsschnitt- sowie Pflegeschnitte.

Eingesät wird die Fläche mit autochthonen Saatgut, Saatgutmischung "Blumenwiese", die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden.











Der Schnittzeitpunkt der Fläche ist ab dem 15.06 eines Jahres.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

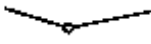








Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Wohngelände gemäß § 4 BauNVO
	Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
	Gehweg
	Wirtschaftsweg
	Wasserflächen
	Oberflächenwasserbeseitigung
	öffentliche Grünflächen
	anzupflanzende Bäume / Sträucher

2. Hinweise

	bestehende Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	bestehende Wohn- /Nebengebäude
	mögliche Grundstücksgrenze
	Bebauungsvorschlag
	Höhenlinien
	bestehender Regenwasser- und Schmutzwasserkanal
	Darstellung Gesamtkonzept
	Biotope

Stand: 03.02.2016