

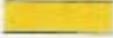
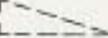
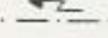


Genehmigt mit Bescheid des
Landratsamtes Schwandorf

vom 14. 12. 1957 Nr. 5.1-610 30

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNG

A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

-  Geltungsbereich
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - E + D 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - U + E 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - SD Satteldach
 - o offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 -  öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 -  Straßenbegleitgrün öffentlich
 -  Eingrünung öffentlich
 -  Fußweg
 -  Anliegerweg (geschottert)
 -  Garagenzufahrt
 -  Garagen
 -  Hauptgebäude mit Firstrichtung
 -  Hausbäume und Sträucher
 -  Bäume öffentlich
- ### B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- ① Parzellenummer
 -  bestehende Eingrünung
 - gepl. Grundstücksgrenze
 - o— best. Grundstücksgrenze
 - 101 Flurnummer
 -  Gebäudebestand
 - ~420 Höhenlinien
 - 50,15 Maßzahl in m (Straßen- u. Wegebreiten)
 -  Sichtdreiecke
 -  20 kV-OBAC Leitung (wird abgebaut)
 -  bestehende Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen bzw. Geschoßflächenzahlen abweichend zu § 17 BauNVO mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt.

III. BAUWEISE

Gemäß den Planeintragungen
Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse E + D (Erd- und Dachgeschoß)
U + E (Unter- und Erdgeschoß)

IV. STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSHÖHEN

- a) Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- b) Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFOK anzugeben.
- c) Die Trauf- und Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus.
bei E + D Traufhöhe max. 4,50 m Dachüberstand Traufe 60 cm
bei U + E Traufhöhe max. 6,50 m Dachüberstand Traufe 60 cm
Kniestockhöhe max. 0,75 m Dachüberstand Ortgang 60 cm

V. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig.
Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten.

VI. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs.5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.
- b) Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs.1 BauGB: Gewächshäuser und Pergolen mit einer Grundfläche bis zu 12 m² und einer Firsthöhe bis zu 2,75 m können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1. HAUS- UND DACHFORM, DACHNEIGUNG; DACHEINDECKUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen zulässig. Giebelbreiten und max. Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgelegt.

Dachgauben sind, soweit sie sich der Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen, zulässig. Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton zulässig. Dachüberstände sind im Regelbeispiel festgesetzt.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt; der First ist mittig zum Baukörper anzulegen. Die Sockelhöhen (max. 50 cm) werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt.

Garagen sind grundsätzlich mit Satteldächern, dem Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen. Maximale Traufhöhe der Garagen 2,75 m.

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs.4 BauNVO).

1.2 FASSADENGESTALTUNG

Bei den Putz- und Holzfassaden sind gedeckte Farben zu verwenden, die das Landschaftsbild nicht stören.

Garagen müssen in Putzart- und Farbe mit dem Wohngebäude übereinstimmen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.

Die Giebelbreiten von Grenzgaragen werden auf max. 6,5 m und die Wandlänge von Grenzgaragen auf max. 8 m begrenzt.

2. EINFRIEDUNGEN

- 2.1 Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz (Holzlatten- und Hanichelzaun). Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze-Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00 m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MABl Nr. 8/1977)

2.2 HOLZLATTEN- HANICHELZAUN

Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend anzubringen und ohne Unterbrechung zu gestalten. Die Zaunpfosten sollen 10 cm niedriger als die Zaunoberkante sein. Die Sockelhöhe darf höchstens 0,20 m betragen, gemessen von der Straßenoberkante aus. Die Pfeiler von Gartentüren sind als verputztes Mauerwerk oder in Naturstein zulässig.

2.3 SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG

Sie ist als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig. Die Einfriedung entlang des Fußweges wird aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung nur in Holz gestattet.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

Sie sind nur in Zusammenhang mit der Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig (hinter gemauerten oder Holzlattenbehältern). Es sollte versucht werden, die Mülltonnenboxen in die Baukörper einzubinden.

2.5 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich gemäß Art. 6 BayBO.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Stützmauern sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

2.7 WERBEANLAGEN

Sie sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 m² zulässig.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

C. GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen in Einklang mit § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB.

2. SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3. GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN

Die in Art. 47 ff AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 20.-Sept.1982 (BayRS 400-1-J) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

4. ORTSRANDEINGRÜNUNG

Entlang des südlichen und östlichen Ortsrandes (zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

Die vorhandenen Böschungen sind naturnah zu erhalten. Zwischen Böschung im Osten und privaten Grundstücken wurde eine öffentliche Grünfläche von 3 m Breite eingeplant.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2 Je Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen.
Neben heimischen Arten eignen sich vor allem Obstgehölze.

5.3 Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten weitere Anpflanzungen erfolgen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.

Fremdländische und buntlaubige Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken sollen keine Verwendung finden.

Spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit sind die Pflanzarbeiten auszuführen.

5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im öffentlichen Raum, entlang der Wohnstraßen, ist die Pflanzung mit der Erschließung durchzuführen. In Absprache mit dem Kreisgartenamt sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Geeignet sind folgende Arten: Bergahorn oder Sommereiche oder Linde.

5.5 VERMEIDUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, zur Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorfluten.

Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabwiesbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

Der Stauraum vor den Garagen und die Grundstückszugänge und -zufahrten sollten deshalb in Schotterrasen oder mit Rasenpflaster ausgeführt werden.

5.6. PFLANZLISTE (Vorschlag!)

Artenauswahl Bäume:

Bergahorn
Hainbuche
Sommereiche
Vogelbeere
Bergulme
Traubenkirsche
Linde
Obsthochstämme

Artenauswahl Sträucher:

Haselnuß
Heckenkirsche
Hartriegel 1)
Weißdorn
Schlehe
Schneeball 2)
Pfaffenkäppchen
Flieder
Wildrose
Holunder

(Wildformen)

1) Cornus sanguinea
2) Viburnum opulus

Bebauungsplan Pertolzhofen "An der Mantlerner Str."
Gemeinde Niedermurach

Parzellengrößen in m²

| | | |
|-----|----------|----------------|
| 1. | ca. 695 | m ² |
| 2. | ca. 835 | m ² |
| 3. | ca. 890 | m ² |
| 4. | ca. 875 | m ² |
| 5. | ca. 865 | m ² |
| 6. | ca. 740 | m ² |
| 7. | ca. 795 | m ² |
| 8. | ca. 785 | m ² |
| 9. | ca. 1090 | m ² |
| 10. | ca. 1030 | m ² |
| 11. | ca. 830 | m ² |
| 12. | ca. 760 | m ² |
| 13. | ca. 760 | m ² |
| 14. | ca. 770 | m ² |
| 15. | ca. 670 | m ² |
| 16. | ca. 710 | m ² |
| 17. | ca. 710 | m ² |
| 18. | ca. 700 | m ² |

| | | | | |
|----------------|-----------|----------------|----------|----|
| Verkehrsfläche | ca. 2150 | m ² | ca. 0,22 | ha |
| Grünfläche | ca. 840 | m ² | ca. 0,08 | ha |
| Gesamtumfang | ca. 17000 | m ² | ca. 1,7 | ha |

Hinweise zur Wasserwirtschaft

lt. Stellungnahme des WWA Amberg zur öffentlichen Auslegung

1. Gewässer/Grundwasser

Das geplante Baugebiet befindet sich im wesentlichen außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Eine gewisse Überschwemmungsgefahr ist allenfalls für den Grünstreifen am Südostrand der Ausweisungsfläche durch den hier verlaufenden Wolfsbach bzw. durch HW-Abflüsse in der dortigen Feldwegmulde gegeben. Wegen der teilweise ausgeprägten Hanglage ist für das Baugebiet außerdem bei intensiven Regenereignissen verstärkt mit unregelmäßig zu- und ablaufenden Oberflächenwässern zu rechnen. Dabei muß insbesondere für die Oberflächenwässer aus den höheren Hanglagen und von der dort verlaufenden Mantlerner Straße eine für das Baugebiet schadlose Ableitung sichergestellt sein. Nicht ganz unproblematisch erscheint wegen des starken Gefälles auch die Trassenführung des unteren Teils der Erschließungsstraße. Vor allem für die in der Außenkurve liegenden Parzellen wären die Voraussetzungen für eine schadlose Straßenwasserableitung (bei Starkregen von der Kanalisation nicht aufnehmbar) zu prüfen (z.B. durch entsprechende höhenmäßige Gehweg- und Gebäudeanordnung).

Im übrigen muß in der Ausweisungsfläche grundsätzlich mit vereinzelten Schichtwasservorkommen gerechnet werden.

Bemerkt wird ferner, daß für den Wolfsbach in der kreuzenden Zufahrt zum Wendehammer ein den Anforderungen entsprechendes Durchlaßbauwerk erforderlich ist.

2. Wassergefährdende Stoffe

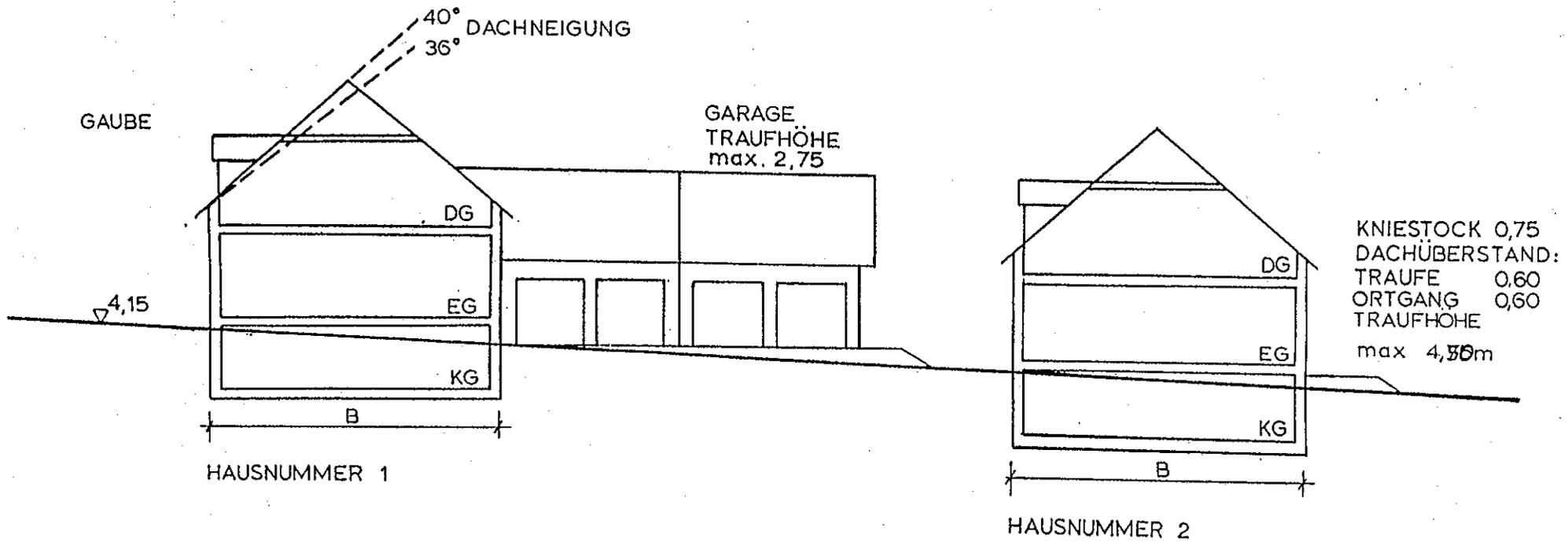
Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Auf die erforderliche Anzeige nach Art. 37 BayWG wird hingewiesen.

ergänzt: 19.05.94

BEBAUUNGSPLAN, PERTOLZHOFEN AN DER MANTLARNER STRASSE

REGELSCHNITT PARZELLE 1/2 E+D

E+D TYP

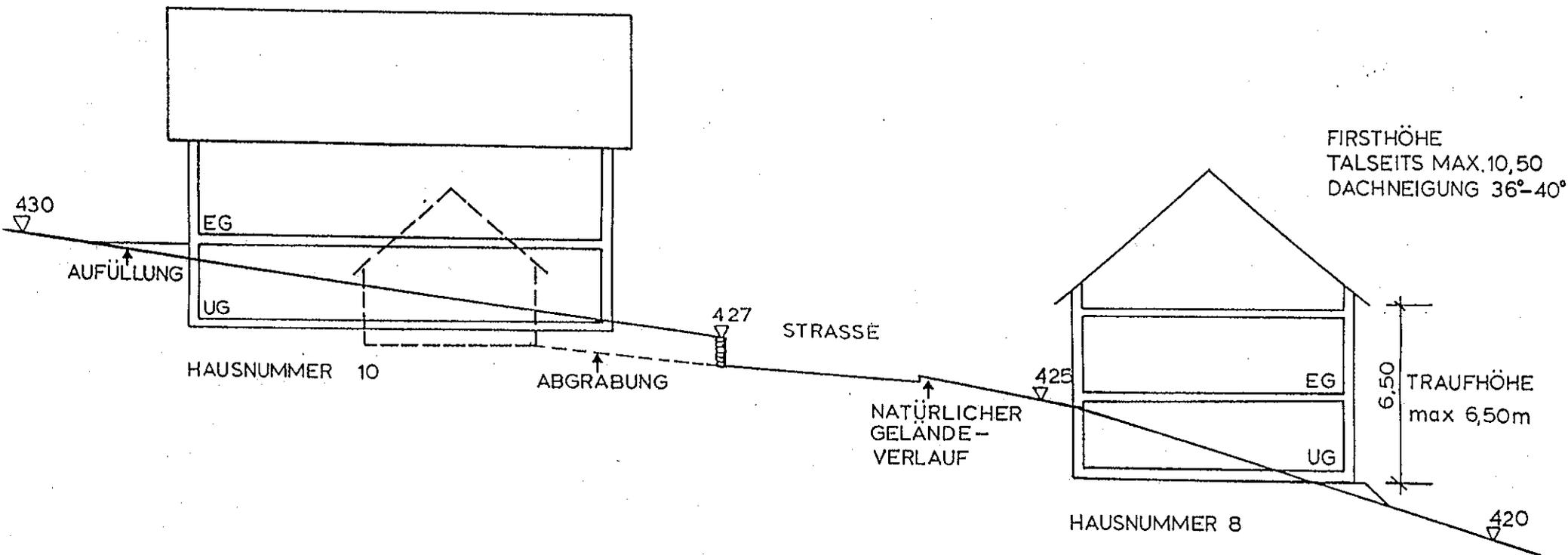


M 1 : 200

BEBAUUNGSPLAN, PERTOLZHOFEN AN DER MANTLARNER STRASSE

REGELSCHNITT PARZELLE 10/8 U+E

U+E TYP



M 1 : 200

BEBAUUNGSPLAN, PERTOLZHOFEN AN DER MANTLARNER STRASSE

REGELSCHNITT PARZELLE 12/6 E+D

E+D TYP

