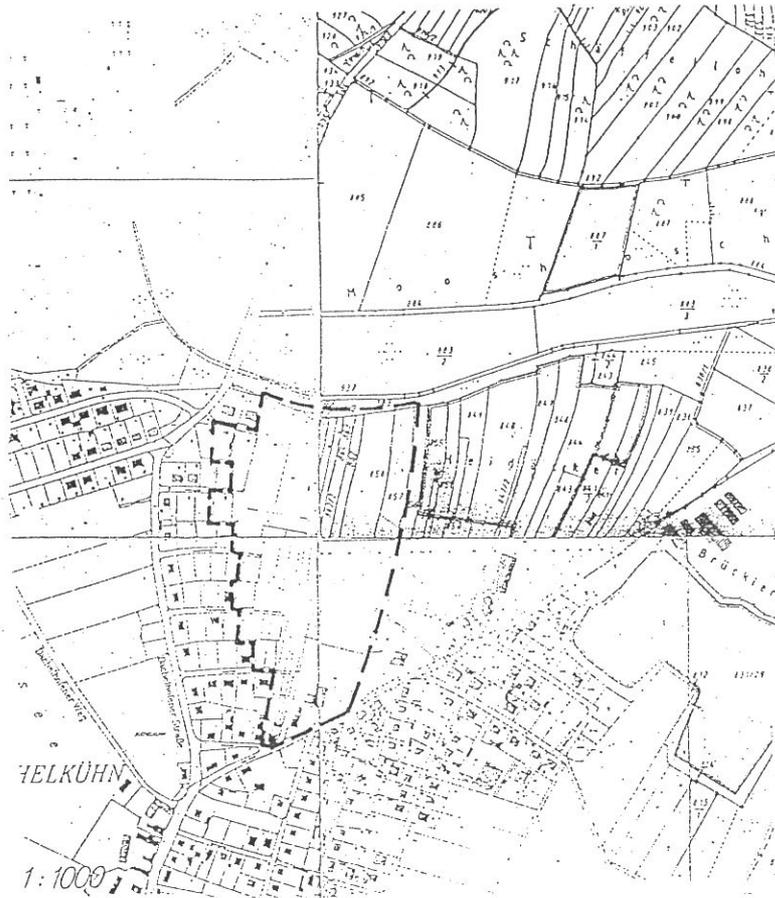


BEBAUUNGSPLAN Büchelkühn-Nord

M.: 1000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

DER

STADT SCHWANDORF



PLANUNG:

architekturbüro

dipl.-ing. (fh) architekt

manfred schindler

krondorfer str. 9 · 92421 schwandorf

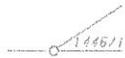
tel. 094 31 / 4 26 64 · fax 4 23 83

FREIE MITARBEIT:

DIPL.ING.(FH) MARTINA PRETZL

PLANLICHE HINWEISE

1. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstück - Nr.



vorgesehene Grundstückseinteilung



vorgeschlagenes Baugrundstück



einzuhaltende Firstrichtung

Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

1 = Art der baul. Nutzung
2 = Zahl der zulässigen Vollgeschosse
3 = GRZ
4 = GFZ
5 = Dachform
6 = Bauweise

2. Bauwerke



bestehendes Wohn- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer

Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- 3 -

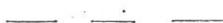
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

 Baulinie

 Baugrenze

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

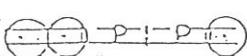
g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

 einzuhaltende Firstrichtung

GA Garage

 Zufahrt

 öffentliche Verkehrsfläche
und Park- / Grünstreifen

 zu pflanzende Laubbäume

 Kinderspielplatz

① bis ⑦③ Parzellen-Nummern

Nutzungsschablone:

A Art der baul. Nutzung

B Zahl der zulässigen Vollgeschosse

C GRZ

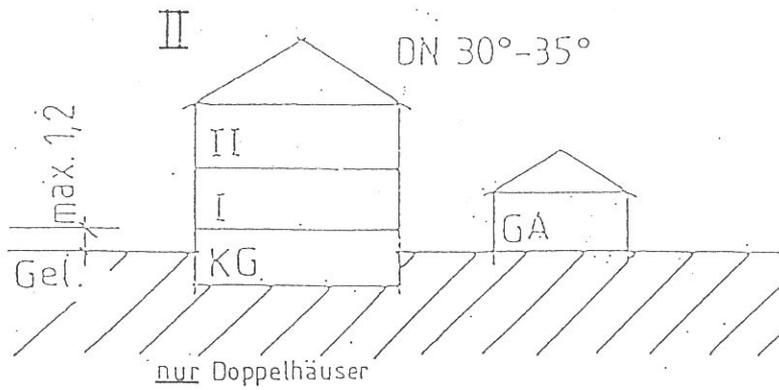
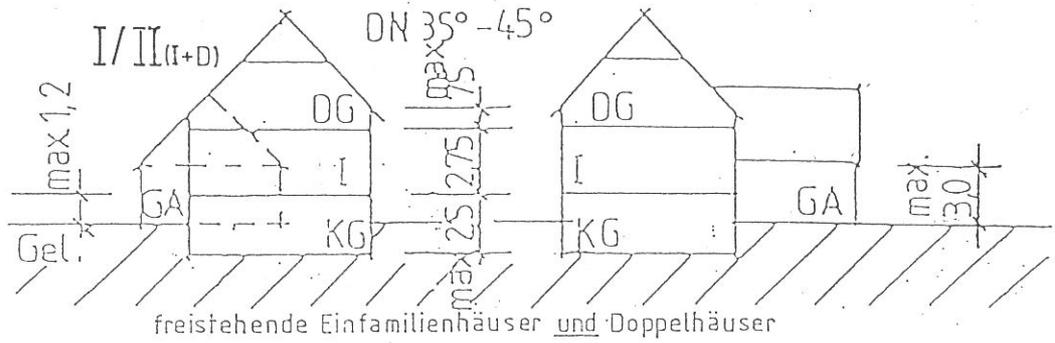
D GFZ

E Dachform

A	B
C	D
E	F

Regelquerschnitt

WA



Bestandteile des Bebauungsplanes für das Gebiet Büchelkühn

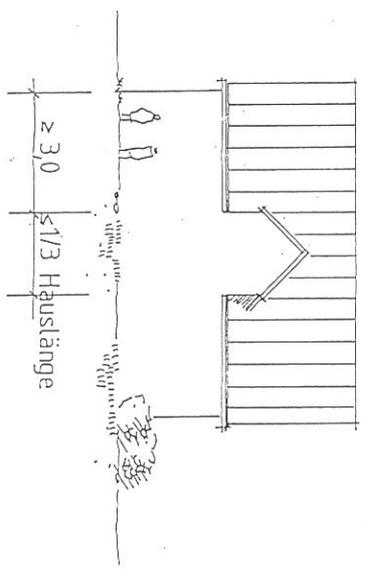
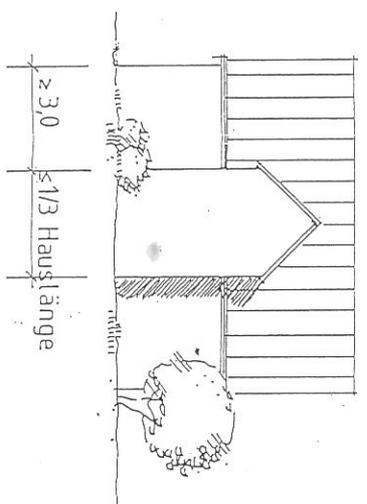
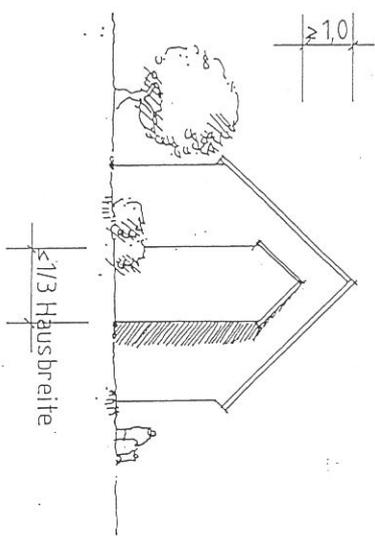
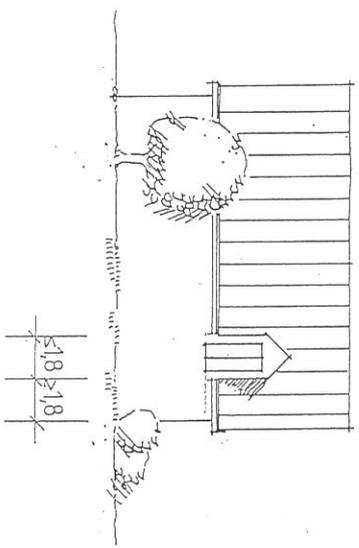
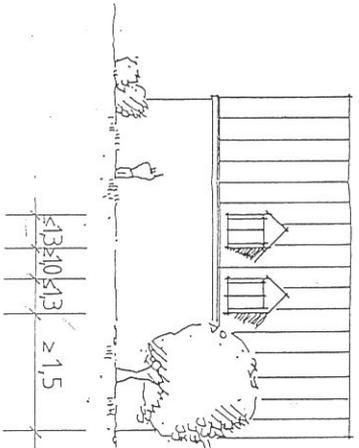
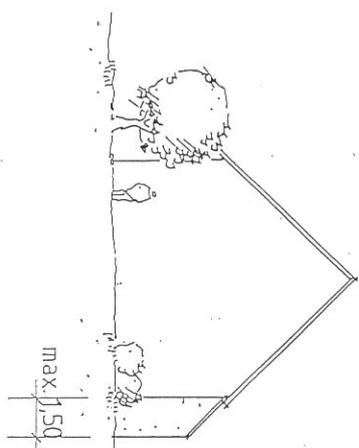
**A Planliche Festsetzungen und
Hinweise**

**B Textliche Festsetzungen und
Hinweise**

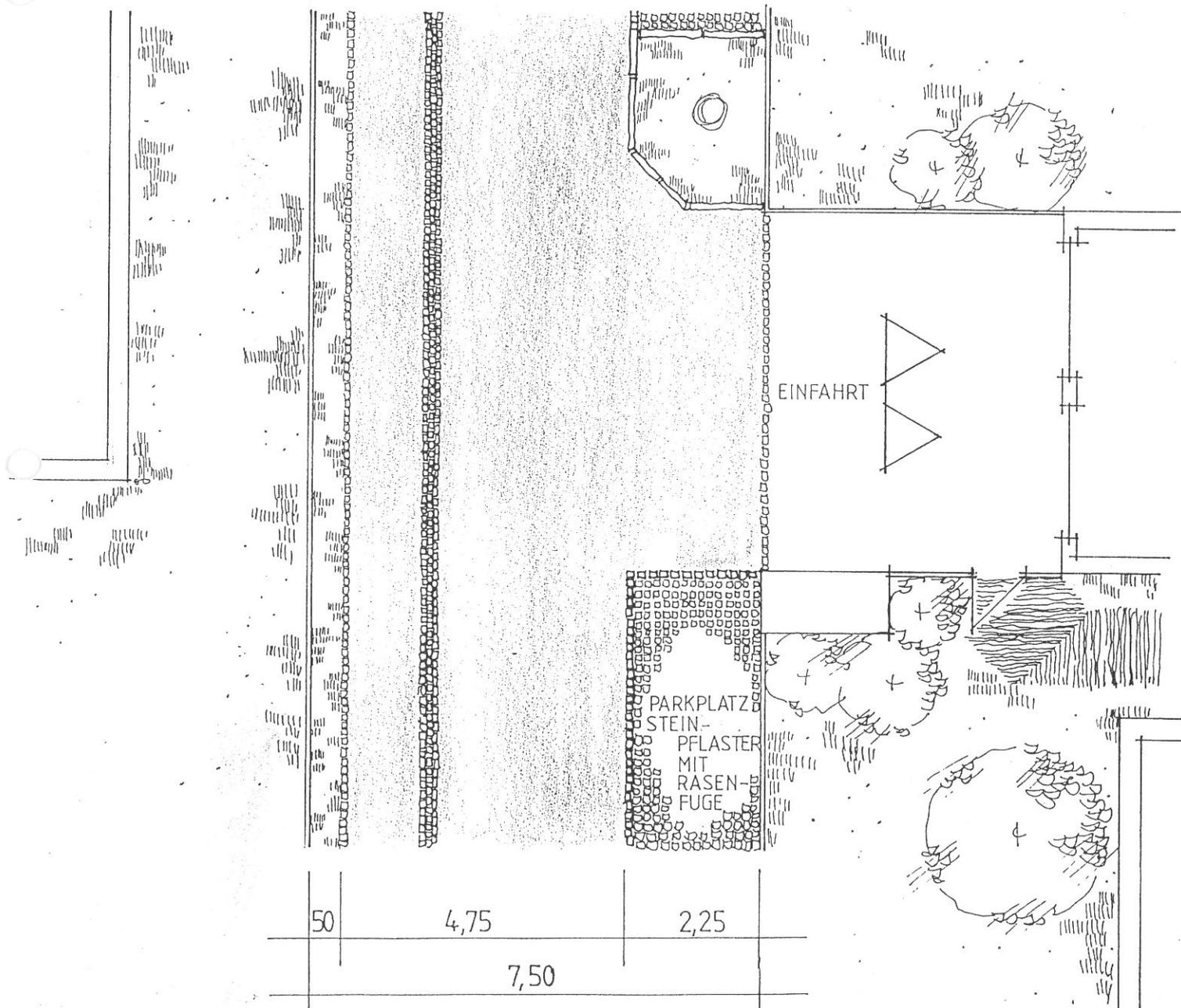
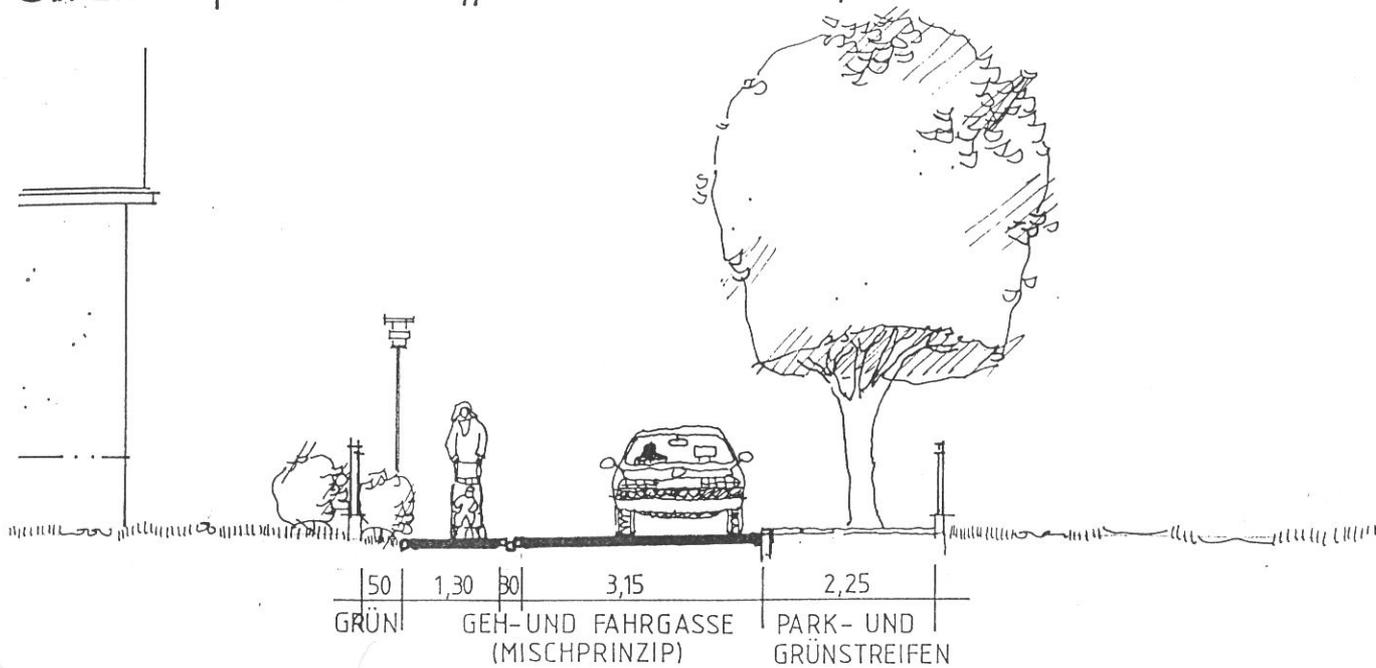
C Begründung

**A Planliche Festsetzungen und
Hinweise**

GESTALTUNGSBEISPIELE ANBAUTEN, DACHGAUBEN M = 1/200



Straßenquerschnitt „Sammelstraßen“, Detail M=1/100



**B Textliche Festsetzungen und
Hinweise**

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet mit einer Fläche von ca. 7,4 ha wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO ohne Ausnahme nach Abs.3 festgelegt.

2.0 Festlegungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

2.1 Höchstmaß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17, Abs.1 BauNVO, soweit sich aus den gekennzeichneten, überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO ist grundsätzlich einzuhalten.
Zur Kiesgrube hin ist aus landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen eine Abstandsfläche von min. 20 m zu wahren. Dieser Abstand wird allein durch das unbebaute Flurstück Nr.856 nahezu (ca. 18m) eingehalten.

2.3 Geschoßzahlen

Die Geschoßzahl ist als Höchstgrenze angegeben.
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig erlaubt.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Je Grundstück sind max. zwei Wohnungen zugelassen (s. § 9, Abs.1 Nr.6 BauGB).

2.5 Garagen und Nebenanlagen

2.5.1 Garagen sind innerhalb der mit GA gekennzeichneten Baugrenzen ausschließlich an der Grundstücksgrenze zu errichten.
Art.7, Abs.4 BayBO gilt entsprechend.

2.5.2 Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gewächshäuser, Pergolen) bis zu 20 m² Grundfläche sind gemäß § 14 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Art.7, Abs.4 BayBO ist anzuwenden.
Ausnahme: Vorgärten bleiben bis auf Pergolen unbebaut.

2.6 Bauweise (s. auch Regelquerschnitte)

2.6.1 freistehende Einzelhäuser

wahlweise I (I+D) oder II in offener Bauweise
mit Satteldach, Dachneigung bei I, II : 35° - 45°
Kniestock über EG max. : 75 cm

2.6.1 Doppelhaushälften

wahlweise I (I+D) oder II in offener Bauweise mit
Satteldach, Dachneigung bei I und (I+D): 35°- 45°
Kniestock max. : 75 cm
Dachneigung bei II : 30° - 35°
kein Kniestock

2.7 Baukörper

2.7.1 Stellung und Höhen der Baukörper

Die Gebäudeumfassungen sind im wesentlichen parallel und rechtwinkelig zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen. Falls keine Firstrichtung festgesetzt wurde ist die gewählte traufseitige Straßenkante als Bezugslinie zu betrachten.

Die Höhe der Fertigfußbodenoberkante im EG wird mit max. 1,2 m über Straßenniveau festgelegt. Aus gestalterischen Gründen wird eine Sockelhöhe von max. 0,5 m empfohlen.

2.7.2 Längen-/ Breitenverhältnis der Baukörper

Bei freistehenden Einzelhäusern muß seine Länge mindestens das 1,25-fache der Breite betragen.

2.7.3 Anbauten an den Hauptbaukörper
An- und Vorbauten an den Hauptbaukörper (s.Bsp.) dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht tiefer als 1,5 m sind und nicht mehr als 1/3 der Giebelseite bzw. nicht mehr als 1/3 der Traufseite betragen. Außerdem müssen sie mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Untergeordnete Bauteile (BayBO Art.6, Abs.3) können bis 2,0 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.

2.7.4 Loggien in den Giebeln und Dachflächen sind unzulässig!

2.8 Dächer

Die unter 2.6.1 erwähnten Dachneigungen sind einzuhalten. Die Firste sind mittig zum Baukörper zu legen.

Die Dachüberstände dürfen max. betragen: an der Traufe 40 cm
am Giebel 30 cm

Als Eingangs- oder Terrassenüberdachung können traufseitige Dachüberstände bis 1,50 m zugelassen werden.

Bei Doppelhausbebauung hat der Nachbauende die First- und Traufhöhe der vorhandenen Doppelhaushälfte zu übernehmen.

2.8.1 Als Dacheindeckungsmaterial auf Wohn- und Garagengebäuden sind nur Dachsteine und -ziegel in Rot- oder Brauntönen, vorzugsweise in Naturrot erlaubt.
Bei Anbauten, Dachgauben und Nebenanlagen kann auch Blech verwendet werden.
Auf freistehenden Einzelgaragen und Nebenanlagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich.

2.8.2 Dachgauben und andere Dachaufbauten (Lichtbänder o.ä) sind zulässig, wenn sie mit ihrer Gesamtlänge 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten (s. Gestaltungsbeispiel).

2.8.3 Kniestockaufmauerungen sind nur bei Gebäuden mit I+D erlaubt und dürfen max. 75 cm (= drei Steinreihen) betragen.

2.8.4 Niederschlagswasser von Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu verwerten (z.B. Gießwasser von Frühjahr bis Herbst) oder zu versickern (u.U. wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a Bay WG erforderlich). Sollte keine Versickerung möglich sein, so ist das Oberflächenwasser in das Städt. Kanalnetz (Trennsystem) einzuleiten.

2.9 Baumaterialien

Die Hauptgebäude sind grundsätzlich in massivem Mauerwerk herzustellen. Holzrahmen bzw. -ständerbauten sind im Rahmen Art 16, BayBO zulässig.

2.9.1 Fassadenflächen sind mit Rauh-, Glätt- oder Reibputz herzustellen und mit gedeckten Farben zu tünchen. Auffällige Putzstrukturen oder Außenwandfarben, sowie Fassadenverkleidungen mit Fliesen, Kunststoff, Waschbeton usw. sind verboten.

- 2.9.2 Holzkonstruktionen und -verkleidungen sind vorzugsweise hell zu lasieren oder können unbehandelt bleiben. Holzbauteile wie Fenster und Türen können außerdem deckend gestrichen werden, wenn der Anstrich farblich passend zur Fassadenfarbe gewählt wird.

3.0 sonstige Gestaltungsfestsetzungen für das Allg. Wohngebiet (WA)

3.1 Grundwasser

Lt. Wasserwirtschaftsamt Amberg befindet sich die geplante Wa-Fläche ganz im Überschwemmungsgebiet des Jahrhunderthochwassers von 1909, jedoch außerhalb des unmittelbaren Hochwasserstroms. Außerdem ist in dem geplanten Ausweisungsgebiet mit hohen und zeitweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, deshalb ist bei jedem Einzelbauvorhaben zu prüfen, ob entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. wasserdichte Keller) getroffen werden müssen. Im Hinblick auf die Hoch- und Grundwassersituation ist die Gebäudebeheizung mit Gas anzustreben. Soweit Ölheizungen nicht vermeidbar sind, muß jeweils eine hochwasser- bzw. überschwemmungssichere Anordnung der Tanks gewährleistet sein. Auf die Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG wird hiermit hingewiesen.

3.2 Garagen und Stellplatzüberdachungen

Stellplatzüberdachungen (Carports) sind, anstelle von Garagen, in Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Der vor Garagen nötige Stauraum von 5,0 m kann bei Überdachungen ohne Umfassung und Tor auf 3,0 m verringert werden. Garagen können mit Carports kombiniert werden.

Die Dachneigungen von Garagen und Carports sollten dem Hauptgebäude angepaßt sein. Flachdächer (begrünt) können als Ausnahme zugelassen werden.

Garagenzufahrten sind möglichst kurz zu halten. Bei der Stellung der Garagen ist auf eine geringe Verschattung der Wohngebäude zu achten.

Der Nachbauende hat sich in Bezug auf die äußere Gestaltung an die bestehende Garage anzugleichen.

3.3 befestigte Flächen

Private, befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässig auszuführen. Als Oberflächen sind wassergebundene Decken, Kies- oder Schotterrasen und Natursteinbeläge mit Rasenfuge zu bevorzugen. Verbundsteine ohne wasserdurchlässigen Flächenanteil und Waschbetonplatten sind verboten. Terrassen bis 20 m² und Hauszugänge bis 1,2 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf an straßenseitiger Einfriedung 0,6 m² je Anwesen und an den Außenwänden 1% der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten (s. Art. 72 Abs.2, BayBO). Lichtreklamen sind unzulässig.

3.5. Einfriedung und Sichtschutz

An der Straßenseite sind Einfriedungen aus Holz (z.B. senkrechter Holzlattenzaun, Hanichelzaun) und heimische Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sockel sind nur bis max. 1/4 der Gesamthöhe möglich. An den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Privatgärten sind Einfriedungen aus grünem Maschendraht erlaubt. Die Begrünung mit heimischen Hecken und Sträuchern wird empfohlen. Der Stauraum vor Garagen und Carports (5,0 bzw. 3,0 m von Straßenkante) darf nicht eingezäunt werden.

3.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf sollte nicht wesentlich verändert werden. Grundstücksflächen, die mit ihrem Geländeniveau unter der Höhe des geplanten oder vorhandenen Straßenniveaus liegen, sind auf das Straßenniveau aufzufüllen. (Höhe geplantes Straßenniveau mind. 352,80 m üNN.)

3.7. Begrünung der privaten Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgerecht und naturnah mit heimischen Pflanzen zu begrünen. Pro Grundstück sind mind. zwei einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Standorte der Laubbäume sind nicht zwingend. Die Straßenseitig angeordneten Standorte können jedoch nur parallel zur Straßenflucht verschoben werden.

3.8. Immissionsschutzmaßnahmen

Mit größeren Lärmbelastungen ist vorraussichtlich nicht zu rechnen, so daß Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die unvermeidlichen Emissionen des Kraft- und Umspannwerks der Bayernwerk AG sind entschädigungslos zu dulden.