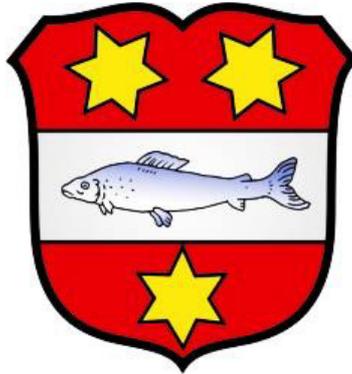


Stadt Windischeschenbach



Bebauungsplan Gleißenthal

„EGGERTEN“

1. Änderung

Stand 11.12.2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Art. 2
Hochwasserschutzgesetz II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des
Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

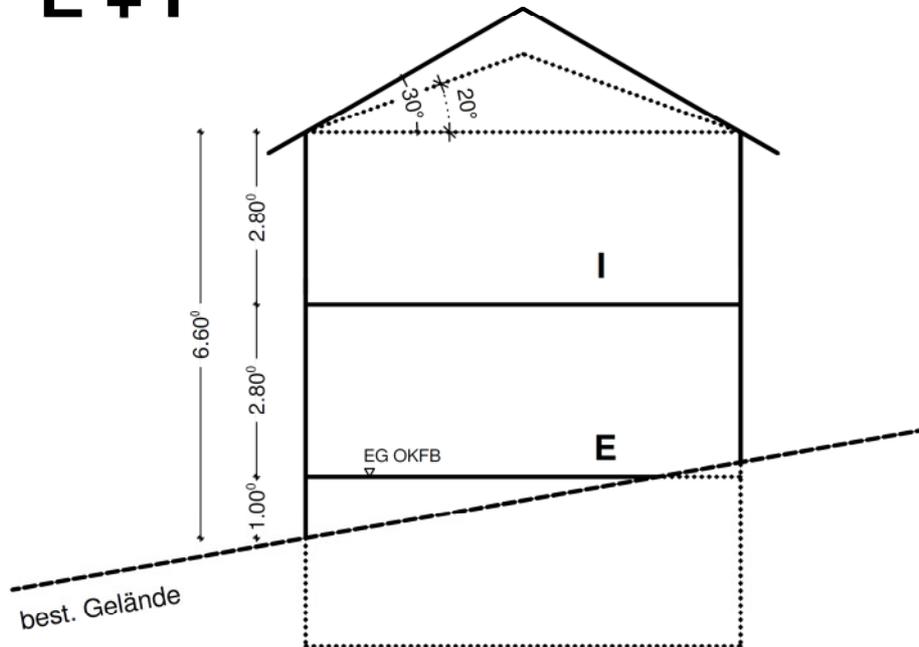
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3G zur Umsetzung der Richtlinie
2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017
(BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert
durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

REGELBEISPIEL

E + I



- Dachform:** Satteldach und Walmdach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
- Dachneigung** 20 bis 30 Grad
- Dachdeckung:** Dachpfannen oder Biberschwanz
- Dachgauben:** Nur Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 3,00 m oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 1/3 der Länge des Hauptgebäudes: in beiden Fällen mit einem Abstand von mind. 3,00 m von der Außenkante der Dachfläche.
- Wandhöhe:** Max. 6,60 m über Gelände (talseitig)
- Dachüberstand:** An der Traufe max. 0,60 m
Am Ortgang max. 0,30 m
- Nebengebäude (Garagen):** Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie bei den Hauptgebäuden (siehe oben). Flachdächer sollen begrünt werden. Die Wandhöhe der Garagen orientiert sich nach Art. 6 BayBO (mittlere Wandhöhe von 3,00 m (s.o.)

BEGRÜNDUNG

Der am 15.12.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan „Eggerten“ weist auf einer Fläche von ca. 1,77 ha ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Der Ende der 1990er Jahre aufgestellte Bebauungsplan soll nun zum ersten Mal geändert werden.

Die festgesetzte E+D-Bauweise mit einem entsprechend niedrigem Kniestock entspricht nicht mehr dem Zeitgeist. Viele Bauherren achten inzwischen auf eine energieeffiziente Bauweise bei der einer E+1 Bebauung der Vorzug gegeben wird.

In diesem Änderungsverfahren sollen unter anderem folgende Punkte im Bebauungsplan angepasst/aufgenommen werden:

zusätzlich E+1 Bebauung neben E+D Bebauung

maximale Wandhöhen von 6,60 m talseitig (bei E+1 – Bebauung)

zusätzlich zulässige Dachneigung von 20°-30° Grad bei Satteldächern und Walmdächern (bei E+1 – Bebauung)

zusätzlich begrüntes Flachdach bei Garagen

Wandhöhe Garage orientiert sich an Art. 6 BayBO (mittlere Wandhöhe von 3 m)

Kniestockhöhen entfallen, Regelung der Höhenentwicklung erfolgt durch die max. zulässige Wandhöhe

Der Bebauungsplan ist daher in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend der o.a. Änderungen anzupassen.

Die entsprechenden Planentwürfe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, erarbeitet vom Sachgebiet Bautechnik, liegen vor.

Das Planungsgebiet umfasst die FINrn. 1060/2, 1060/3, 1060/4, 1060/5, 1060/6, 1064, 1064/1, 1064/2, 1064/3, 1064/4, 1065/1, 1065/2, 1065/3, 1065/4, 1065/5, 1065/6, 1065/7, 1065/8, 1065/9 und 1065/10, sowie 1060/1, 1065/11, 1065/12, 1065/13 und 1066/1 (Teilfläche), alle Gemarkung Windischeschenbach, mit einer Gesamtfläche von rund 1,77 ha. Durch die Änderung sollen Anpassungen hinsichtlich des aktuell vorherrschenden Baustils vorgenommen werden (Grundflächen- und Geschossflächenzahl bleiben unberührt; Vollgeschosse sind hier bereits max. 2 zulässig). Auch der planerische Grundgedanke einer Wohnbausiedlung bleibt erhalten. Somit werden keine Grundzüge der Planung von den Änderungen berührt, und diese kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit 20 Parzellen im östlichen Siedlungsbereich Gleißenthal an die aktuellen Baustandards.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren verzichtet.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart

Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 17, 18, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO.

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt:

max. 2 Vollgeschosse, als E+1 bzw. E+D Bebauung

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8

Für Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO.

Die Bauweise leitet sich von § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO ab. Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

Die Nebengebäude (Garagen) sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten. Es gelten die Regelungen der BayBO für Grenzgaragen.

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Bei allen Häusern ist mind. pro Wohneinheit je 1 Garage und 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück zu erstellen. (Art. 52 (4) BayBO).

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes sind 20 Bauplätze in unterschiedlicher Größe, die für den Bautyp E + D und E + 1 genutzt werden können, vorgesehen.

Besondere Gründungsmaßnahmen für die Gebäude sind nicht zu erwarten.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Anbauten und Vorbauten sind zulässig, wenn diese in ihrer Größe dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,50 m betragen. Die Oberkante Rohdecke über dem Keller darf talseitig max. 1,00 m betragen. Dadurch soll der Baukörper in das Gelände eingebunden werden. Teilweise sind hierzu Auffüllungen notwendig. Alle notwendigen Geländemodellierungen sind so zu gestalten, dass der natürliche Geländeverlauf weitgehend erhalten wird. Stützmauern zwischen den einzelnen Parzellen bzw. Grundstücken sind nicht gestattet.

Für die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß wird auf Art. 45 BayBO verwiesen.

Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig. Es sind nur gedeckte Farben zu wählen.

3. Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten)

Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach. Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Firstrichtung entsprechend der festgesetzten Richtung im Bebauungsplan. Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Länge und Höhe, siehe BayBO. Kelleranlagen sind nicht zugelassen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen (Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauVNO)

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 3,00 m freizuhalten, der straßenseitig an der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Breite der Nebengebäude (Garagen) nicht eingezäunt werden darf.

Die im Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie an der Straßenseite auszuführen.

Bodenversiegelnde Beläge innerhalb der Grundstücke sind nicht zugelassen. Hier sollten Pflaster (Beton oder Naturstein), Rasengitter, o.ä. verwendet werden.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Vorschriften:

Zulässig sind an der Straßenseitige Einfriedungen aus Holz, z.b. Holzlatten- oder Hanichelzaun.

Die Zaunhöhe darf über Straßenoberkante höchstens 1,00 m betragen. Oberflächenbehandlung durch Imprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Als Zaunsockel sind die Bordsteine der Gehweg- oder Straßeneinfassung zu verwenden. Pfeiler für Gartentüren und -tore in Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind unzulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten. Als Sockel sind Rasenkantensteine zu verwenden.

Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen ist zulässig und wünschenswert.

5. Terrassen

Terrassenanbauten sind so auszuführen, dass sie sich dem natürlichen Gelände anpassen (siehe Geländemodellierung Hauptgebäude).

Es sind Trockenmauern bis max. 0,60 m zulässig.

6. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1,00 qm zu beschränken.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

7. Grünordnung

7.1 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten. Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde

Kleinbäume bodenständiger Art:

z.B. Hainbuche, Birke, Feldahorn, Eberesche

Sträucher bodenständiger Art:

z.B. Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Heckenrose, Holunder, Vogelkirsche.

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (BayRS 400 I-J) zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Für die

Mindestanpflanzung ist die textliche Fassung bindend. Die Plandarstellung soll als Hinweis für die gewünschten Standorte der Bepflanzung gelten.

7.2 Schutzpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die östliche und südliche Baugebietsgrenze der Parzellen 1 – 9 ist mit Kleinbäumen und Sträuchern bodenständiger Art dicht zu bepflanzen (siehe unter Punkt 7.1.)

Hecken aus Nadelhölzern (Lebensbaum, Fichte o.ä.) sind nicht zugelassen.

7.3 Anpflanzungen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

An der inneren Erschließungsstraße sind bodenständige Großbäume zu pflanzen (siehe unter Punkt 7.1.). Die Plandarstellung soll als Hinweis für die gewünschten Standorte gelten.

8. Elektrizitätsversorgung

Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.