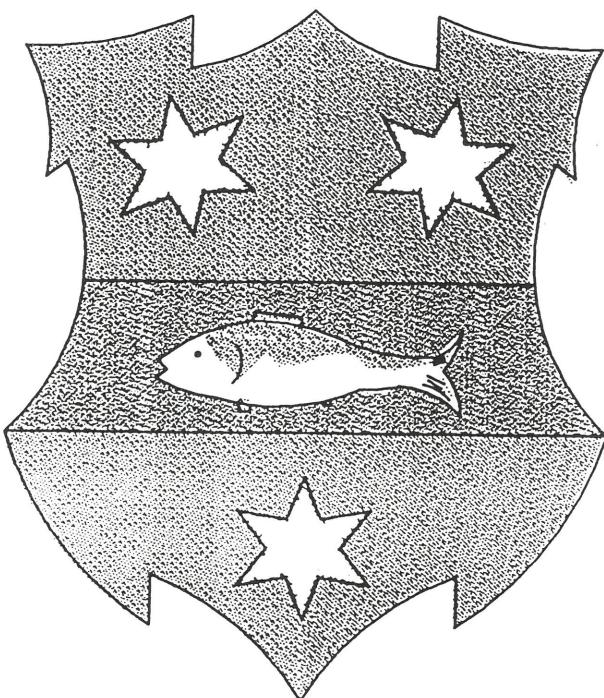


AUFGABE FÜR  
GEMEINDE

**STADT  
WINDISCHESCHENBACH**



**BEBAUUNGSGEBIET  
GLEISENTHAL  
"EGGERTEN"**

A N H A N G

=====

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

ZEICHENERKLÄRUNG

REGELBEISPIEL

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN



## B E B A U U N G S P L A N V E R F A H R E N

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschuß des Stadtrates vom 15.10.1997 Nr. 180 vom 11.3.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.3.1998 durch AUSSCHANG UND PRESSE.....

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.3. - 31.3.1998 Bekanntmachung dazu am 12.3.1998 durch AUSSCHANG UND PRESSE.....

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.8.1998 bis 17.9.1998 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde im RATHAUS, ZINR. 8 durchgeführt.

Bekanntmachung dazu am 30.7.1998 durch AUSSCHANG UND PRESSE.....

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschuß des Stadtrates vom 21.10.98 Nr. 136 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Windischeschenbach, den 16.11.1998  
**STADT**  
**WINDISCHESCHENBACH**

Döllinger  
1. Bürgermeister

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

=====



Geltungsbereich



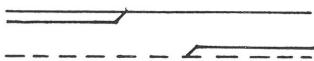
Baugrenze



Grundstücksgrenzen



Geplante Grenzen



Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn, Grünfläche, Parkbuchten, Grundstückszufahrten)



Neuanpflanzung von Bäumen/Sträuchern



Höhenlinie ü. NN.

⑤

Parzellennummer

0,4

GRZ Grundflächenzahl

0,8

GFZ Geschoßflächenzahl

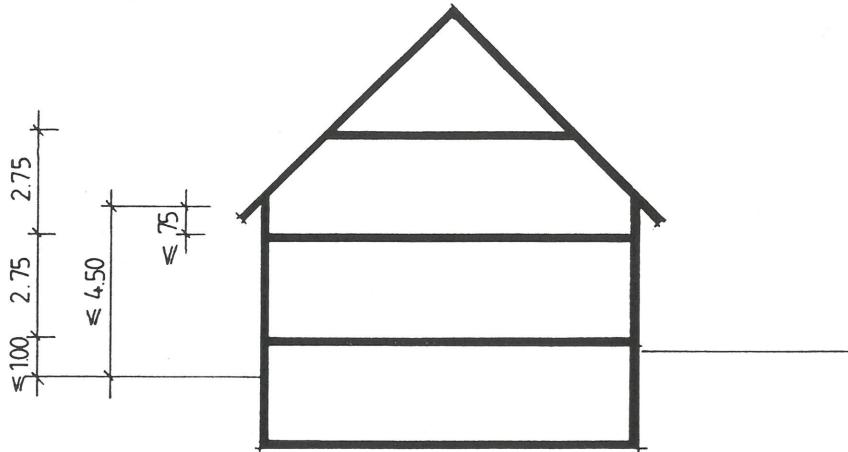
II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

E + D



Dachform: Satteldach bzw. Krüppelwalmdach zulässig,  
Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes

Dachneigung: 38 bis 45 Grad

Kniestock: Max. 0,75 m, gemessen an der Außenkante der  
Umfassungsmauer von der Oberkante Rohdecke  
bis Unterkante Dachsparren

Dachdeckung: Dachpfannen oder Biberschwanz

Dachgauben: Nur Einzelgauben mit Satteldach und einer max.  
Frontfläche von je 3,0 qm oder ein bündig aus  
aus der Umfassungswand hochgeführter, stehend  
Dacherker mit einer max. Frontbreite von 1/3  
der Länge des Hauptgebäudes; in beiden Fällen mit  
einem Abstand von mind. 3,0 m von der Außenkante  
der Dachfläche.

Wandhöhe: Max. 4,5 m über Gelände (talseitig)

Dachüberstand: An der Traufe max. 0,6 m  
Am Ortgang max. 0,3 m

Nebengebäude (Garagen): Dachform, Dachneigung und Dachdeckung  
wie Hauptgebäude (siehe oben)

## B E G R Ü N D U N G

---

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke FlNr. 1065, 1065/1, 1065/2, 1065/3, 1065/4, 1065/5, 1065/6 und Teilflächen von 1060, 1064 und 1066 alle der Gemarkung Windischeschenbach.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gleißenthal "Eggerten" ist der große Bedarf nach Bauland für Eigenheime im Ortsteil Gleißenthal. Hier ist zur Zeit eine Bebauung durch Schließung von Baulücken nur in geringem Umfang möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eggerten" soll der Bedarf an Grundstücken befriedigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für dieses geplante Baugebiet landwirtschaftliche Flächen aus.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über vorhandene bzw. neu zu erstellende öffentliche Straßen der Stadt Windischeschenbach.

Im Bereich der Parz. 1 - 3 und 14 - 15 wird die Verkehrsfläche, wie bereits im ersten Entwurf geplant, 7,5 m breit. Dadurch wird auf dem ca. 100 m langen Straßenstück durch Fahrbahnversätze eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht.

Wasser und Abwasser werden über vorhandene bzw. neu zu erstellende gemeindliche Anlagen geleitet.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG gesichert. Das Aufstellen von Masten für Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken muß wegen fehlender Gehwege auch auf Privatgrund geduldet werden.

Die Lage des Baugebietes "Eggerten" in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bereits bebauten Ortskern von Gleißenthal bietet dabei günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung dieser Baulandflächen.

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

=====

## 1. Nutzungsart

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

Maß der baulichen Nutzung § 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:

2 Vollgeschosse - E + D

GRZ (Grundfächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8

Für Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO.

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO.

Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

Die Nebengebäude (Garagen) sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanzbau 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).

## Inhaltsverzeichnis BebVorschr.

1. Nutzungsart Seite 1
  2. Hauptgebäude " 2
  3. Neb.geb.(Ga u.erdegesch.Anbauten Seite 3
  4. Einfriedungen Seite 4
  5. Terrassen " 4
  6. Werbeanlagen " 5
  7. Grünordnung " 5
  8. Elektr.versorgung " 6
  9. Üb.schläg.Ermittl.Erschl.kost. Seite 7
- Gesetzl.Grundlagen Seite 8

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

Besondere Gründungsmaßnahmen für die Gebäude sind nicht zu erwarten.

Zur Herstellung ordnungsgemäß bebaubarer Grundstücke auf der Grundlage des Planeintrages sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 des BauGB im Bereich des Baugebietes in größerem Umfang nicht zu erwarten.

## 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind bindend.

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

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,5 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. 47 Abs. 1 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)

<sup>1</sup> Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach. <sup>2</sup> Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. <sup>3</sup> Firstrichtung entsprechend der festgesetzten Richtung im Bebauungsplan. <sup>4</sup> Beim winkeligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften.

Länge und Höhe, siehe BayBO.

Kellergaragen 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 anzulegen (Grenzbaurecht nach § 22, Abs. 4 BauNVO).

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 3,00 m freizuhalten, der straßenseitig an der Begrenzungsline 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.a. verwendet werden.

#### 4. Einfriedungen

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

Zulässig sind an der Straßenseite 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 Einfriedung 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 Werbe- einrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1,00 qm zu beschränken.

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

## 7. Grünordnung

### 7.1. Anpflanzung 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. Pflanz- liste zu pflanzen. Vorgärten und Hausgärten sind unter Ver- wendung 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 400-1-J) zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Für die Mindestanpflanzung ist die textliche Festsetzung 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 Nadelgehölzen (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.

## 9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Verkehrsfläche mit Anpflanzung  
(Ausbau mit 6,00 m bzw. 7,50 m Breite)

ca. 1.850 qm je 150,00 DM/qm 277.000,00 DM

Kanal

ca. 290 lfm je 500,00 DM/lfm 145.000,00 DM

Wasserversorgung

ca. 290 lfm je 150,00 DM/lfm 43.000,00 DM

Straßenbeleuchtung 30.000,00 DM

495.000,00 DM

=====

## G E S E T Z L I C H E G R U N D L A G E N

=====

§ 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Art. 91, Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.97 (GVBl. S. 323) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903).

Die Stadt Windischeschenbach hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.11.1998 beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab angezeigt (§ 10, Abs. 2 BauGB). Das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab hat mit Schreiben vom 02.12.1998 erklärt, daß die Stadt Windischeschenbach den Bebauungsplan in Kraft setzen darf (§ 10, Abs. 3 BauGB).

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens  
(§ 10, Abs. 3 BauGB) am 15.12.1998 ..... durch AUSSCHANG UND PRESSE .....

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10, Abs. 3 BauGB ab 15.12.1998 rechtsverbindlich und liegt mit Begründung ab 15.12.1998 bei der Stadt Windischeschenbach öffentlich aus.

STADT 22. DEZ. 1998  
WINDISCHESCHENBACH

  
Döllinger  
1. Bürgermeister