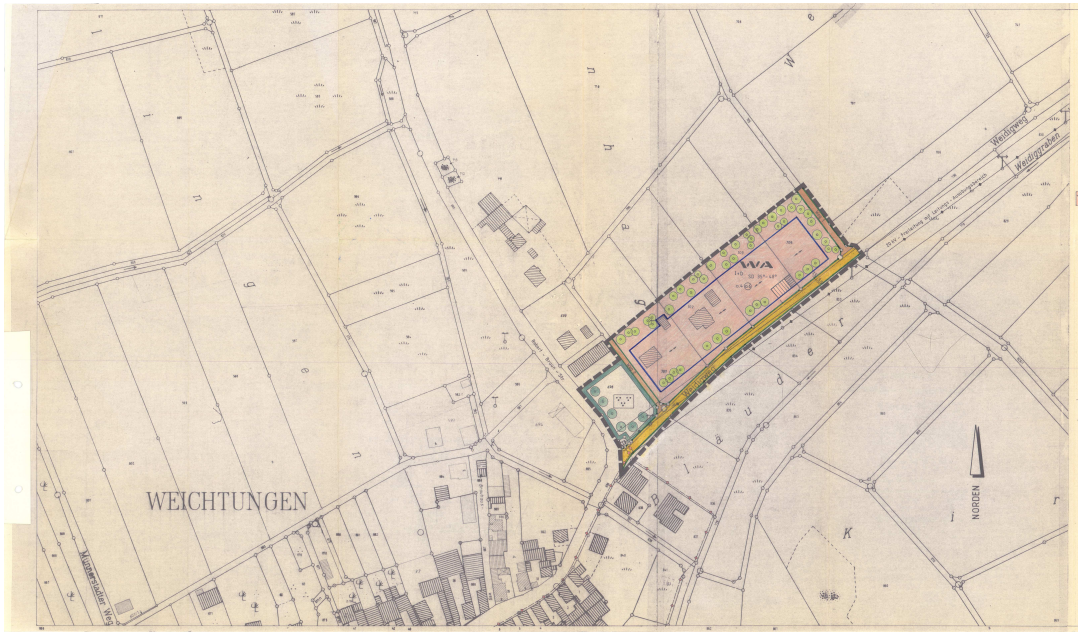

1. FESTSETZUNGSERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Unbefestigter Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche (Festplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§§ BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- SD — Satteldach
- 35°- 48° — Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise
- 0,4 — Grundflächenzahl
- GH — Geschoßflächenzahl
- a — Stellung der Hauptgebäude
- Pflanzgebot für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit Leitungs-Ausbaubereich (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit beidseitigem 1m Schutzstreifen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.2 Für die Hinweise

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 704 — Flurstücksnummern

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

2.3 Die Außenabhandlung der Fassaden hat in gediegener Farbgebung zu erfolgen. Fassadenverkleidungen aus Plastikmaterial - Kunststoff- oder Kleinkeramikplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig.

2.4 Für die Dacheindeckung, der ganz/ Nebengebäude sind nur rote bis rotbraune Dachsteine zu verwenden.

2.5 Die Dachneigung wird auf 30° - 48° festgesetzt. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Die Gesamtlänge der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel mindestens 1,50 m betragen.

2.6 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

2.7 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Gehweg- Oberkante nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen, darauf sollte bevorzugt ein Stacheldraht zur Verwendung finden. Drahtzäune sind an der Straßenseite nicht gestattet.

2.8 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie mit der Dachneigung und Dachform dem Wohnhaus anzupassen sind. Garagen sind grenzständig zu errichten. Garagentore sind mit einer Breite von 2,50 m auszuführen. Auf die § 5 Satzung über Dachneigung und die Dachform der zusätzlich genehmigten Garagen übernehmen muß, verwiesen, als diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

2.9 Vor- samt. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einschließlich, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.10 Die Höhe des Kniestockes wird in gesamten Geltungsbereich auf maximal 0,30m festgesetzt

2.11 Nebenanlagen im Sinne des 4 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.12 Bauweise, Baulinien und Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen ist entsprechend den Eintragungen in der Flächenzeichnung bezeichnet.

2.13 Höhenlage der Gebäude

a) Die Oberkante Keller- Rohdecke bzw. Erdgeschoß- Rohfußboden, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, darf höchstens 0,50 m über der Straßenkante liegt parallel der Grundstückseite auf der sich die Zufahrt befindet ! darf max. 50 cm über der natürlichen oder im Zuge des Bauvorhabens neu herzustellenden Geländeoberkante liegen.

b) Die im Zuge des Bauvorhabens neu herzustellende Geländeoberkante darf zwischen Straße und Gebäude max. 50 cm über oder unter der natürlichen Geländeoberkante liegen. Sfegt das Gelände von der Straße weg, darf straßenseitig eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden. Weitere Aufschüttungen bis zu 1m zulässig, wo das örtlichen und nördlichen Grenzen zugelassen sind ausnahme der Zufahrten von Grenzgaragen) ist das Gelände immer so das natürliche Gelände anzupassen bzw. Geländeveränderungen in zulässigen Rahmen ihre Verwendung von Stützmauern in einem Zuge auf dem Nachbarn auszuführen

c) Die Höhe von Grenzgaragen richtet sich generell nach Art 7 bis BayBO. Bei stark hängigem Gelände kann die max. erlaubte Wandhöhe auch überschritten werden, wenn eine Zufahrtsrampe mit durchgehend nicht 10% Gefälle aus der Straße bis zum Garagentor hergestellt wird. Die Garagenwand darf dann bis zu max. 2,50 Wandhöhen und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ausgehoben wird

2.14 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Auf den in der Flächenzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen dürfen bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 10m vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs.1 Z.21-10 BauGB nicht errichtet werden.

2.15 Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausweitung der in Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen keine geringeren Abstandsflächen als die Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO abweichen werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

2.16 Innerhalb des Ausbaubereiches der 20 - kV - Freileitung dürfen nur Gebäude mit nachgiebig hochwiegenstreifen eingestellt werden, im einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen, auch bei größten ausschwingenden Durchhang, zu gewährleisten.

3. GRUNDBINDUNG

3.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Rasenfugensteine, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundener Decke etc. auszurichten.

3.2 Generell sind alle anderen, in der Flächenzeichnung nicht besonders gekennzeichneten Grünflächen so anzulegen, sofern sie nicht in Baufeld stehen oder der Zufahrt dienen, daß sie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Pro 100 qm der Grundschnitte zum Garten fallen, sind als Ersatz für jeden schon Baum ein geeigneter Stelle zwei Neupflanzungen (Obstbaumhochstämme Zweistiftwuchs) vorzunehmen. Die Pflanzungen können auf das Pflanzgebot nach Textziffer 3.4 angerechnet werden.

3.3 Die privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nord, West - und Ostrand des Baugebietes sind durch Anpflanzen von in der Pflanzliste aufgeführten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstände 2 / 1 m wechselseitig / versetzig und landschaftsgerecht zu gestalten. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (§ 5) zu erfolgen.

3.4 Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der Flächen nach 3.3 sind pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaumhochstamm 3 x verpflanzt STU 16 - 18 und zwei 2 x Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (§ 5) zu erfolgen. Nadelgehölze können nur dann zugelassen werden, wenn sie nicht als Zaun-, Hecken oder Gruppenbepflanzung verwendet werden.

3.5 Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in der nachfolgenden Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei allen Pflanzungen Anpflanzungen sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden.

Großwüchsige Bäume

Pagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß

Mittelwüchsige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (Vogelbaum)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus hermhalla	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche

Hochstämmige Obstbäume landestypischer Sorten

Sträucher

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rubus fruticosus	Brombeere
Pyrus communis	Wildbirne

3.6 Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Platterrosen begrünt werden.

3.7 Die Hausanstrich fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja, und fremdwüchsenden Gehölzen ist nicht zulässig.

3.8 Bei Bauantrag muß, insbesondere im Hinblick auf die Textziffer 3.5 ein qualifiziertes Freiflächengestaltungs bzw. Bepflanzungskonzept vorhalten. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 70 BayBO.

3.9 Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der betroffenden Flächen vorzunehmen und nachzuweisen.

4. HINWEISE

4.1 Falls festgestellt wird, daß der Grundwasserstand im Bereich der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

4.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Eine Einleitung in den Dorfbachwasserlauf (gemischt werden Gebt überschüssige Niederschlagswasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

4.3 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch Einbau von Schlammfängen ist dafür zu sorgen, daß keine Stoffe in die Kanalisierung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

4.4 Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

4.5 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.

4.6 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Bei Auffinden sind Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

4.7 Durch das Ausbringen von Dünger/Gas (Stickstoff-, Harn-, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 27. Dez. 1995 bis 27. Jan. 1996 in den Räumen der VG Maßbach ortsüblich ausgelegt.

Maßbach, den 06. Feb. 1996 Klinkert 1. Bürgermeister

Der Markt Maßbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16. Jan. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Maßbach, den 06. Feb. 1996 Klinkert 1. Bürgermeister

Der von 16.11.1995 vom Genehmigt als Satzung beschlossenen Bebauungsplan mit der Verfügung vom 27.11.1995 Nr. 511-4624/95 gemäß § 11 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1 BauGB