

MARKT KOHLBERG

ANHANG:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

**BAUGEBIET
"IM MEISTER"**

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 03.11.1999 geändert am 17.02.2000 dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung

Das durch die Planung erfaßte Gebiet ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen und wird derzeit im parallel zum Bebauungsplan laufenden Planänderungsverfahren in ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung umgewidmet.

Das "Mischgebiet" wurde zwischen Weidener Straße und Wohnbebauung als Bestandsschutz für den vorhandenen Gewerbebetrieb ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse : II Für die Wohnbebauung kann als Gebäudetyp E+D, U+E oder E+I ausgeführt werden.

Grundflächenzahl : GR = 240 m² für WA
GRZ = 0,6 für MI

Geschoßflächenzahl : GF = 360 m² für WA
GFZ = 1,2 für MI

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mitzurechnen. Nachdem die Zufahrten offenporig zu gestalten sind, können ihre Flächen in Abzug gebracht werden.

4. Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

5. Stellung der baulichen Anlagen

5.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.

5.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

6.1. Im Bebauungsgebiet können Garagen und Stellplätze, abweichend von der offenen Bauweise, an der Grundstücksgrenze in der Länge bis zu 8,00 m und einer Wandhöhe max. 3,00 m von der Seite der Erschließung aus betrachtet (s. Anlagen 1 - 4), angeordnet werden. Als Wandhöhe gilt entsprechend Art. 6 Abs. 3 der BayBO vom 18.04.1994 das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, wobei das natürliche Gelände als Geländeoberfläche festgelegt wird. Ein Stauraum von mind. 6,00 m vor den Garagen ist einzuhalten. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5

Tonnen, sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig. Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Vor den Garagen können Carports errichtet werden. Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und nicht überdachte Stellplätze sind offenporig zu gestalten. Eine Versiegelung wird nicht zugelassen.

- 6.2. Untergeordnete Nebenanlagen können gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn sie je Grundstück nicht mehr als 50 cbm umbauten Raum umfassen.
- 6.3. Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 (4) BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken entlang der Flur Nr. 1771 und straßenbegleitend (s. Anlage 1 und 2) ist verpflichtend. Die Bepflanzung ist nach Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" Ziff. 8 zu wählen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB

- 8.1. Die im Bebauungsplan und den Bebauungsvorschriften festgesetzten Geschößzahlen sind als Höchstmaß zu betrachten.
- 8.2. Die Wandhöhe im "Allgemeinen Wohngebiet" darf bei den Gebäuden des Typs E+D und U+E das Maß von 4,35 m, bei den Gebäuden des Typs E+I das Maß von 6,35 m bergseitig nicht überschreiten (s. Anlage 1 – 4). Die Messungen sind bezogen auf das natürliche Gelände im Grundstück vorzunehmen, wobei bergseitig an der hohen Geländeseite vom Gebäude aus zu betrachten ist. Die Traufwandhöhe im "Mischgebiet" darf 7,00 m nicht überschreiten.
Als Wandhöhe gilt entsprechend Art. 6 Abs. 3 der BayBO vom 18.04.1994 das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, wobei das natürliche Gelände als Geländeoberfläche festgelegt wird.
Die Wandhöhe bei Nebengebäuden darf von der Seite der Erschließung her gesehen 3,00 m (s. Anlage 1 – 3) nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt entsprechend Art. 6 Abs. 3 der BayBO vom 18.04.1994 das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, wobei das natürliche Gelände als Geländeoberfläche festgelegt wird.
- 8.3. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge, Belichtungen.

9. Geländeauffüllungen

Die Baugrundstücke können straßenseitig im Bereich der Zufahrten und Zugänge auf die Höhe der Erschließungsstraßen, max. bündig mit dem Fahrbahnrand aufgeschüttet werden. Weitere Geländeaufschüttungen für Terrassen usw. sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m an der höchsten Stelle zugelassen.

B.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen

- 1.1. Im Plangebiet sind die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sichern.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren, bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten) sind als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Nicht überdachte Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke sind in offenporiger (wasserdurchlässig) Bauweise auszuführen. Asphalt- und Ortbetonbefestigungen (Versiegelungen) sind nicht zugelassen.

3. Hauptgebäude

- 3.1. Es sind langgestreckte Hauptgebäude in Massiv-, Fertigteil- oder Holzbauweise zu errichten. Das Verhältnis von Länge zur Breite soll allgemein das Verhältnis 5 : 4 nicht unterschreiten. An- und Ausbauten sind zugelassen, wenn sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder unterordnen.
- 3.2. Als Dachform ist für alle Gebäude Satteldach - gleichschenkelig - vorzusehen. Krüppelwalm-dächer können zugelassen werden. Bei den Gebäudetypen E+I und U+E können auch Pultdächer zugelassen werden.
- 3.3. Die Dachneigung bei dem Gebäudetyp E+D kann 38 - 44 Grad ausgeführt werden. Die Dachneigung bei dem Gebäudetyp E+I und U+E kann 22 - 28 Grad ausgeführt werden. Es sind gleichschenkelige Satteldächer auszuführen.
- 3.4. Dachgauben sind zugelassen. Dachgauben dürfen bei Dachneigungen ≥ 38 Grad nur einzeln im inneren Drittel der Dachfläche als stehende Gauben angeordnet werden. Die Traufe des Hauptgebäudes darf dabei nicht unterbrochen werden. Die Traufhöhe der Dachgauben darf 1,50 m nicht übersteigen. Die Größe der Ansichtsfläche darf in der Summe max. 2,5 qm betragen.
- 3.5. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachelementen (Beton- oder Tondachziegeln) zu erfolgen (keine Faserzementplatten). Die Farbe der Dachziegel kann naturrot, rotbraun, grau oder schwarz gewählt werden.
- 3.6. Der Dachüberstand darf bei allen Gebäudetypen waagrecht gemessen an der Traufe 0,60 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

Die Regelzeichnungen (s. Anlage 1 – 4) sind zu beachten!

4. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind klar zu gliedern und ohne überzogenen Aufwand zu gestalten. Für Fenster sind nur stehende Formate zu verwenden. Große Fenster sind zu gliedern. Das Verkleiden der Außenwände mit strukturierten Faserzement- oder Kunststoffplatten ist unzulässig. Zulässig ist Außenputz als Glatt-, Rauh- oder Kratzputz in gedeckten Farben. Die Sockel sind im gleichen Farbton wie der Außenputz zu streichen. Bei Errichtung von Holzhäusern kann die Außenfassade auch in Holz ausgeführt werden.

5. Nebengebäude

- 5.1. Zugelassen sind eingeschossige Nebengebäude in Massiv-, Fertigteil-, Holz- oder Stahlkonstruktion. Putzart, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind entsprechend

dem Hauptgebäude auszuführen, wenn das Nebengebäude angebaut oder einbezogen wird. Wenn sie als eigenständige Baukörper vom Hauptgebäude getrennt errichtet werden, dann kann dieser Teil des Daches eine flachere Neigung erhalten.

Wird ein Nebengebäude mit Satteldach an der Grundstücksgrenze errichtet, dann ist die Tiefe des Nebengebäudes entgegen der BayBO Art. 7 auf 6,00 m zu begrenzen.

Bei einer Grenzbebauung über 6,00 m Tiefe sind Pultdächer mit einer Neigung von 15 - 18 Grad zu errichten, sonst wie Satz 2.

Abweichend von Satz 1 sind auch Carports als offene oder bewachsene Pergolen mit 15 - 18 Grad Dachneigung zugelassen.

Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen eine Nutzfläche von höchstens 50 qm aufweisen.

Werden zwei Garagen/Nebengebäude direkt aneinander auf der Grenze errichtet, so hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung dem Bestand anzugleichen.

- 5.2. Der Dachüberstand darf waagrecht gemessen an der Traufe 0,30 m am Ortgang 0,20 m nicht überschreiten.
Bei einer Grenzbebauung entfällt der Dachüberstand an der jeweiligen Grundstücksgrenze.
- 5.3. Untergeordnete Nebenanlagen sind mit Sattel- oder mit Pultdächern auszustatten. Sie dürfen je Grundstück nicht mehr als 50 cbm umbauten Raum umfassen.
- 5.4. Garagen dürfen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sie müssen mind. 1,00 m versetzt angeordnet werden.

6. Werbeanlagen

- 6.1. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschoßes mit einer Fläche bis zu 0,60 qm zulässig.
- 6.2. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
- 6.3. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,60 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

7. Einfriedungen

- 7.1. Straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m von der Fahrbahnoberkante zulässig.
- 7.2. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- 7.3. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen (s. Ziff. 8.4).
- 7.4. Das Anbringen von Stacheldraht an Einfriedungen ist unzulässig.
- 7.5. Im Falle einer Nichteinfriedung von Grundstücken ~~mit Drahtgeflechtzäunen~~ sind diese mind. durch Anpflanzung von Sträuchern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abzugrenzen (s. Ziff. 8.4). Die Höhe dieser Sträucher darf 1,00 m nicht überschreiten.
- 7.6. Ausgänge auf den landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg (Flur Nr. 1771) sind an der Nordostseite der Parzellen 1 und 26 - 35 nicht zugelassen.

8. Bepflanzung

- 8.1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:

8.1.1	Einzelbäume		Höhe (m)	Breite (m)
	Acer platanoides	- Spitzahorn	20 - 25	8 - 12
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	20 - 25	12 - 15

Betula pendula	- Sandbirke	8 - 22	6 - 8
Carpinus betulus	- Hainbuche	5 - 15	4 - 8
Prunus avium	- Vogelkirsche	15 - 20	8 - 12
Quercus robur	- Stieleiche	15 - 20	2 - 5
Fraxinus excelsior	- Eberesche	8 - 10	10 - 12
		Höhe (m)	Höhe (m)
Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum	6 - 10	4 - 6
Tilia cordata	- Winterlinde	25 - 30	10 - 15
Obstbäume in Hochstammform		6 - 8	5 - 7
8.1.2 Sträucher			.
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	5 - 6	5 - 6
Corylus avellana	- Haselnuß	4 - 6	4 - 6
Rahmnus	- Kreuzdorn	4 - 6	5 - 7
Rosa canina	- Hunds - Rose	1 - 3	2 - 3
Rosa (versch. Sorten)	- Rose	1 - 3	1 - 3
Viburnum lantana	- Schneeball	3 - 5	6 - 8
Salix caprea	- Salweide	1,5 - 2	1 - 2
Crataegus monogyna	- Weißdorn	2 - 6	2 - 5
Prunus spinosa	- Schlehe	1 - 3	2 - 4

- 8.2 Der Abstand von Bäumen zu Verkehrsflächen muß zum Schutz des Verkehrs und von Versorgungsleitungen mindestens 2,00 m betragen.
- 8.3 Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen (Sichtdreieck) sind Pflanzungen und Zäune so zu gestalten, daß die notwendige Sicht gewährleistet ist.
- 8.4 Für die ~~Vorfeldbepflanzung (0,80 m)~~ und die Hinterpflanzung von Einfriedungen dürfen nur Sträucher aus der Pflanzliste 8.1.2 verwendet werden.
- 8.5 Auf jeder privaten Grünfläche sind mindestens 2 Bäume aus der Liste 8.1.1 zu pflanzen.
- 8.6 Als rahmende Schutzbepflanzung entlang den Parzellen 1, 16 - 17 und 26 - 35 sind Bäume (S. Ziff. 8.1.1) und Sträucher (s. Ziff. 8.1.2) zu pflanzen.

Pflanzschema: Reihenabstand 1,00 m

Pflanzabstand 1,00 m in den Reihen

9. Terrassen

- 9.1 Terrassierungen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände anpassen und nicht höher als 0,60 m an der hohen Seite gemessen ausfallen.
- 9.2 Als Abfangung von Terrassierungen sind Holzpalisaden, bepflanzte Betonfertigteile, Natursteinmauerwerk bzw. bepflanzte Böschungen zugelassen.

10. Freileitungen

Freileitungen, mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen, sind nicht zulässig.

11. Solarheizung

Der Einbau von Sonnenkollektoren ist möglich, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen.

12. Bauarbeiten

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist die VG Weiherhammer zu verständigen.

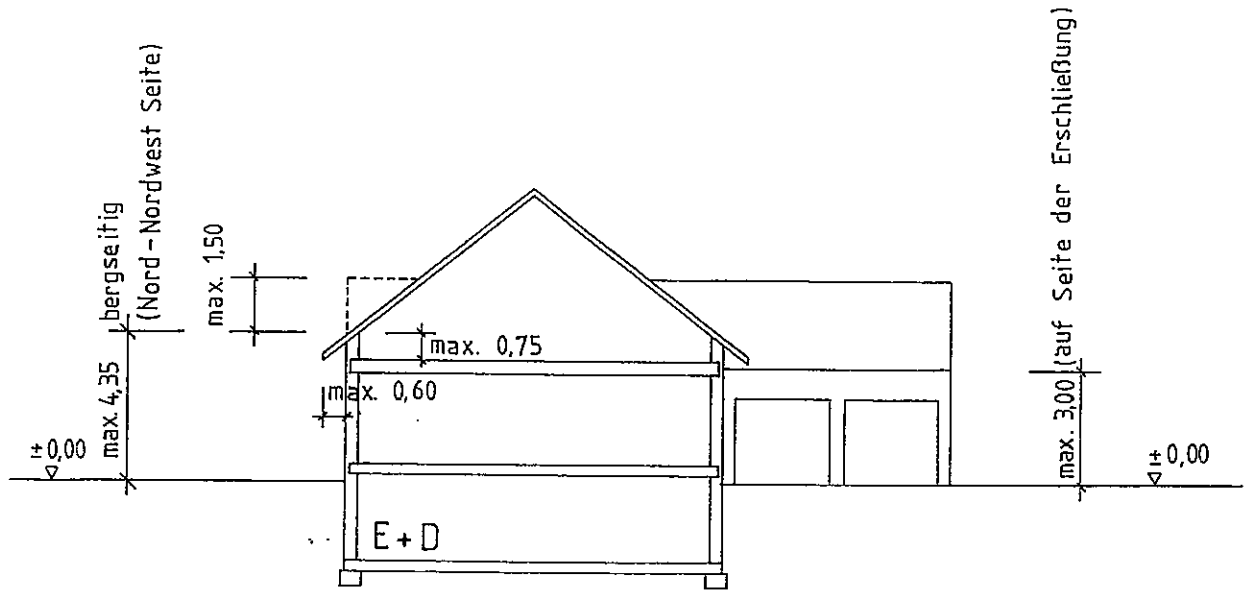
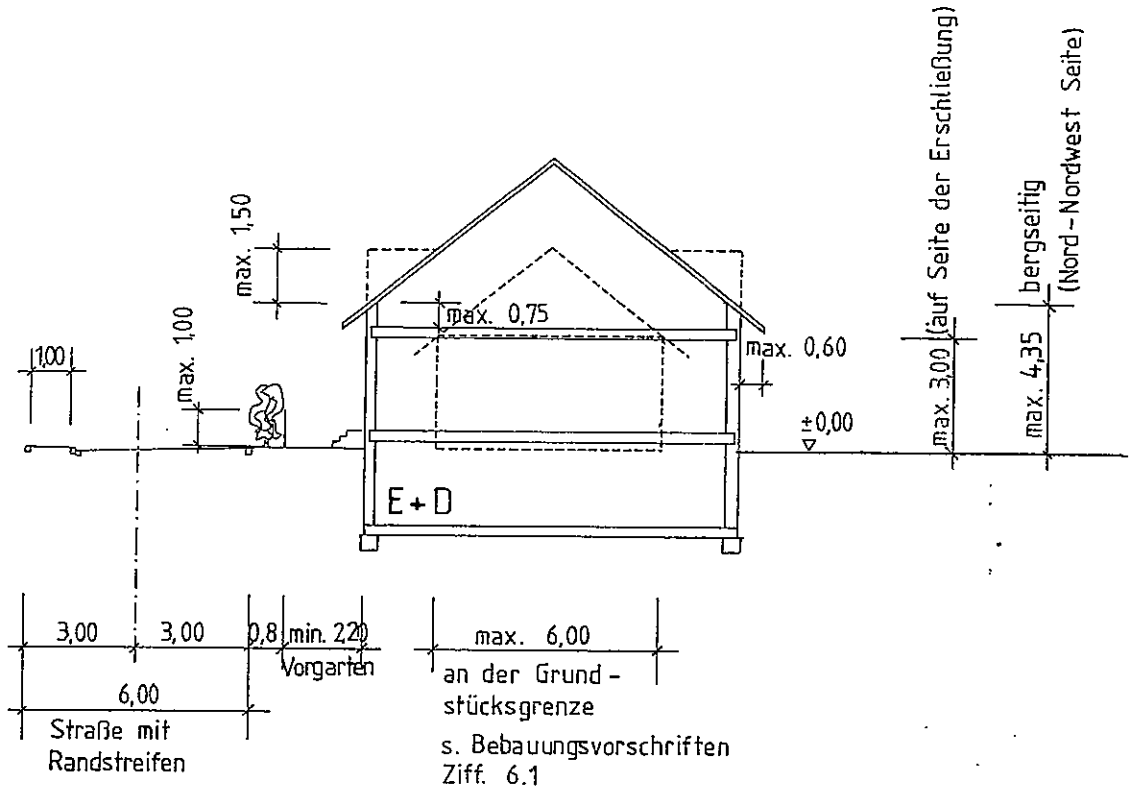
13. Lärmschutzwand

Entlang den Parzellen 9 – 13 wird durch den Markt Kohlberg eine Lärmschutzwand errichtet. Die Lärmschutzwand dient zum Schutze des Bestandes (Gewerbebetrieb Watzka). Die Lärmschutzwand wird als Holz - Stahlkonstruktion errichtet, wobei die Ansichtsflächen Holzflächen sind (s. Musterplan).

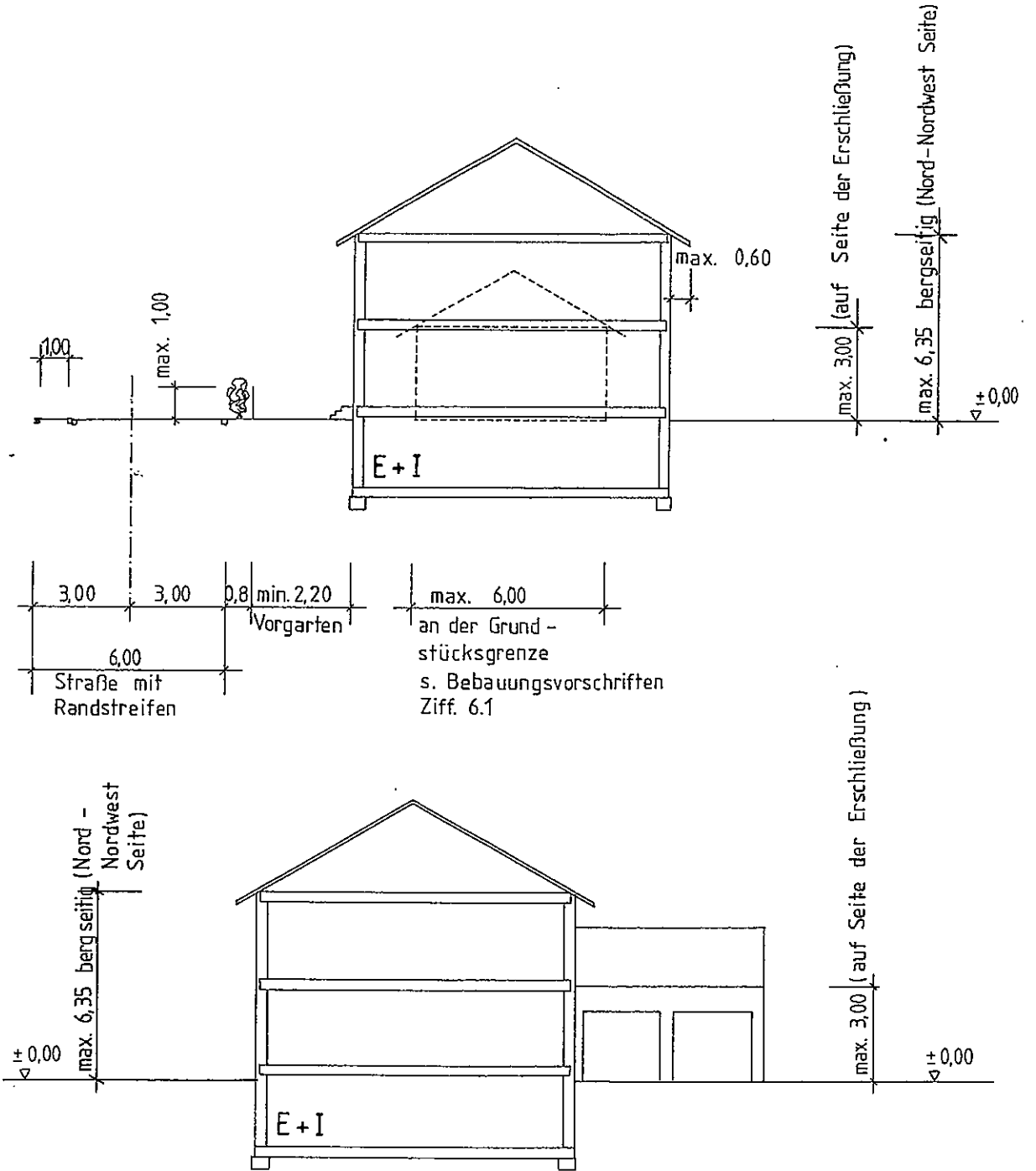
14. Hinweise und Empfehlungen

- 14.1 Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen, ist eine Anbindung aller Geschosse an einen durchgehenden Treppenraum gemäß Art. 35 bzw. 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muß zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom ersten Rettungsweg unabhängige bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.
- 14.2 Bei der Ausführung von Einzelbauvorhaben sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG - Regionalzentrum.
- 14.3 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden. Das Niederschlagswasser sollte dabei über eine Zisterne aufgefangen werden. Das Zisternenwasser selbst sollte als Grauwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. ökonomisch und ökologisch genutzt werden.
- 14.4 Die befestigten Freiflächen auf dem Privatgrundstück sollten auf das absolut notwendige Maß beschränkt sein und in offener (wasserdurchlässig) Bauweise errichtet werden.

Regelzeichnungen: M = 1 : 200

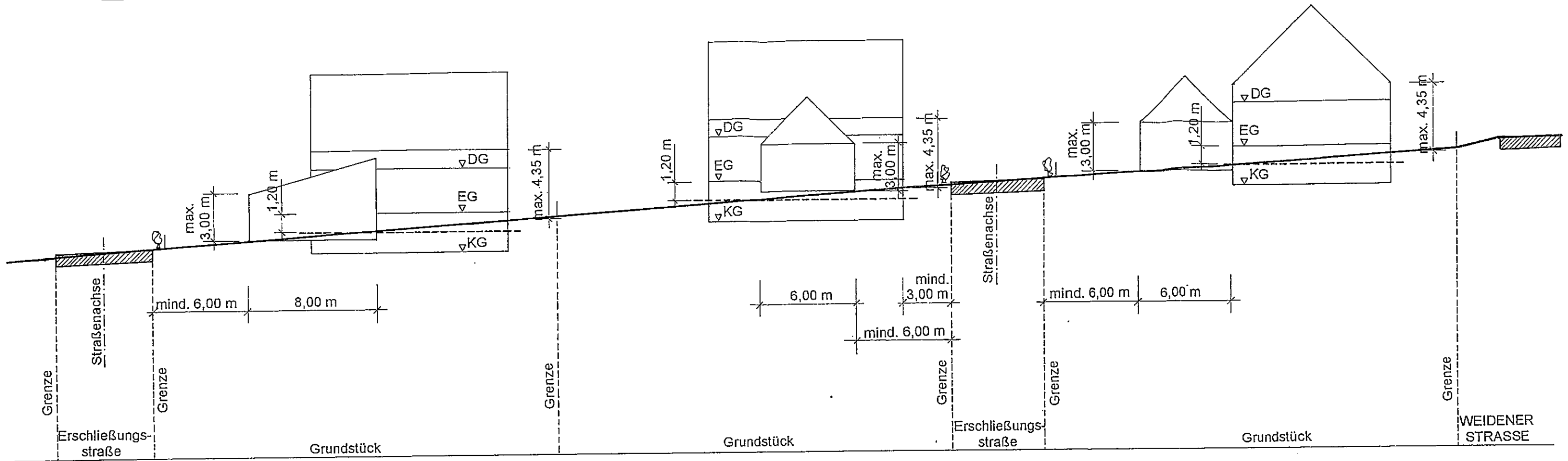


Regelzeichnungen: M = 1 : 200

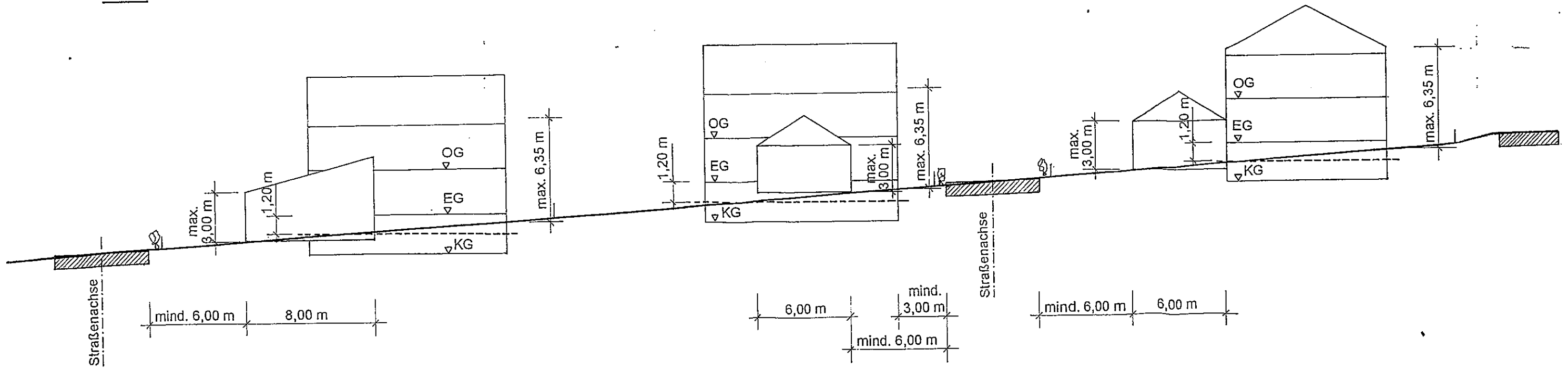


Regelzeichnungen:

E + D: M = 1:250



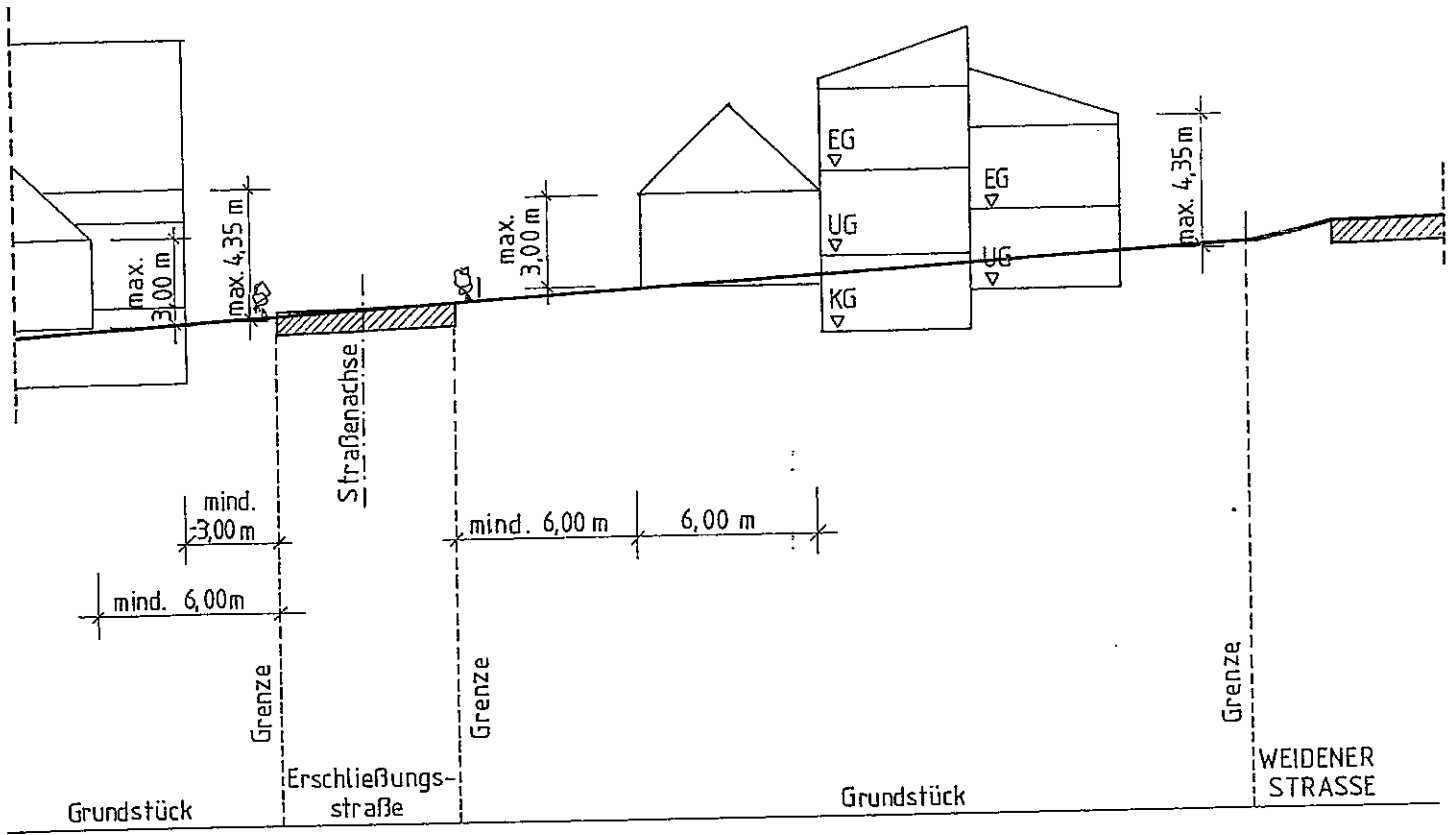
E + I: M = 1:250



Regelzeichnungen:

U + E mit Pultdach: M = 1:250

Anlage 4



E + I mit Pultdach: M = 1:250

