

P R Ä A M B E L
=====

Die Stadt Hauzenberg erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

S a t z u n g

für den Bebauungsplan "Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung"

M /
BEE

ÜBER

Planur
Amtlic
messu
.1 1000
vom Ja
gabe
zur g
nicht g

Die Erg
des di
geben
und
Einricht
11
(keine
genau

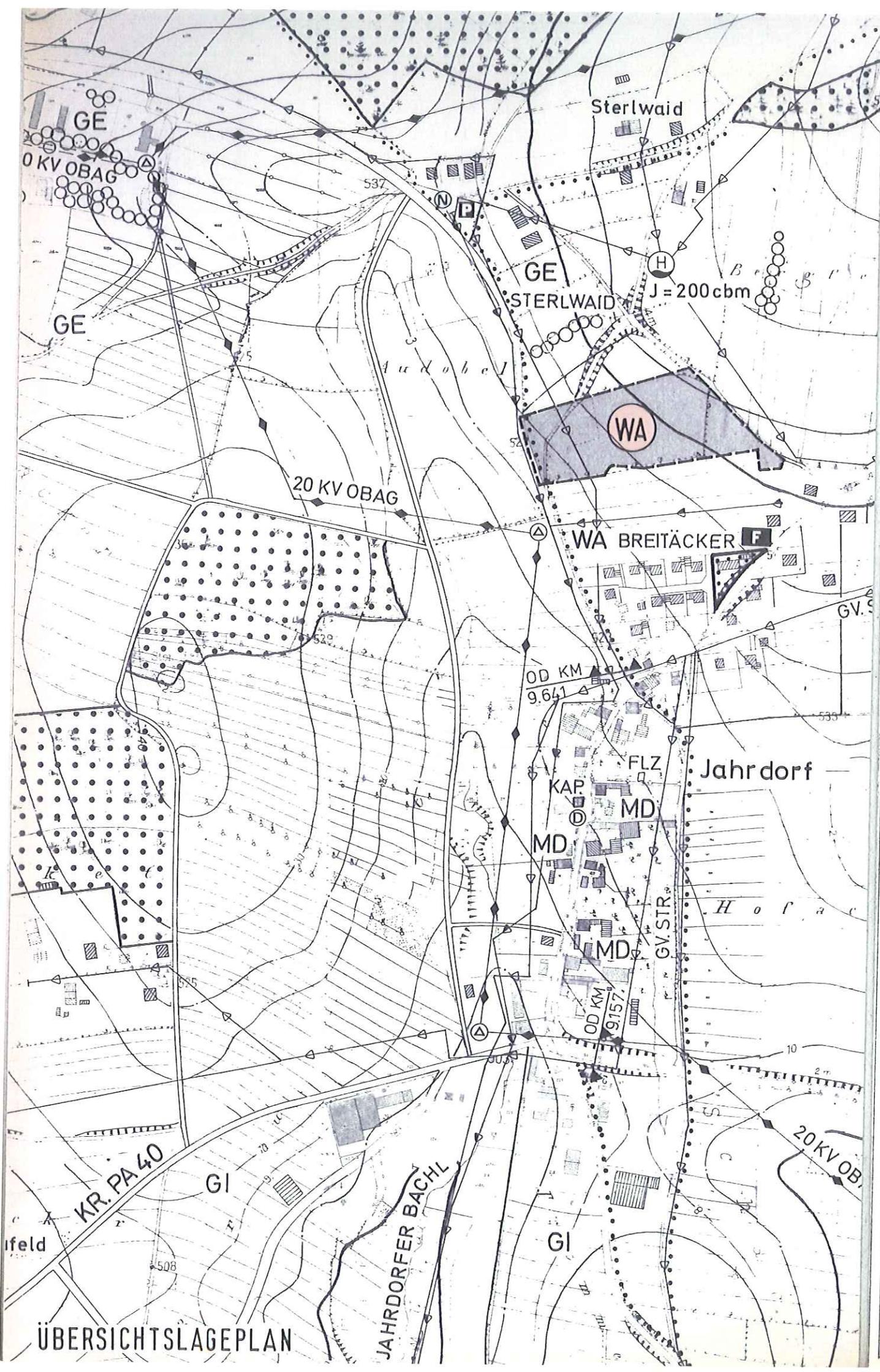
Unterg
Rucks
grund
denbe
der au
noch a
abgele

Nachri
Für nac
Planur
kann k
men we

Urhebr
behalte
Ohne r
mung
geand

GEZ:
GEPR.:
GEAND.
25.07.

ZE
B 8



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 580 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Ziffer 2.1.1.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Art und Ausführung: Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.

Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m).
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.4.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: nicht über 2,75 m

0.5.2. Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschoßgarage).
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.5. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen innerhalb der blauen Baugrenzen können zugelassen werden.

0.5.6. Bei erdgeschossigen Gebäuden kann die Anordnung der Garage unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes (Längsseite) errichtet werden.

Die Kniestockausbildung auf der abgeschleppten Seite darf 1,50 m nicht überschreiten.

0.6. GEBAUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

- Dachform: Satteldach 25 - 35°
ab 28 ° Dachneigung ist ein Krüppelwalm zulässig.
Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.
- Dachdeckung: ziegelrot
- Dachgauben: maximal 2 Stück pro Dachseite, mindestens 2,0 m Abstand vom Ortgang, Vorderfläche max. 1,50 qm.
- Kniestock: bei Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß zulässiger Kniestock 0,80 m bis Oberkante Pfette, maximal 1,20 m bei Holzverschalung außen bis mindestens Unterkante Decke oder außen sichtbare Holzkonstruktion bei Hanghaus talseitig ist ein Kniestock unzulässig.
- Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
- Ortgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon nicht über 1,50 m
- Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,90 m
- Traufhöhe: Bei I nicht über 4,10 m, talseitig erhöht sich die Traufhöhe um das Maß des sichtbaren Untergeschosses (Kellergeschoß) ab gewachsenem Boden, bei II (Hanghaus) darf die Traufhöhe talseitig ab gewachsenem Boden 5,90 m nicht übersteigen.

0.6.2. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Übereckbalkone sowie unruhige Gliederungen unzulässig.

0.6.3. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind hell- bis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im Erdgeschoß und Obergeschoß ist unzulässig.

0.6.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.6.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.6.6. Als Schallschutzmaßnahme wegen des Verkehrslärms der Staatsstraße 2320 wird festgesetzt, daß die Ruheräume bei den ersten 2 Baureihen auf der von der Staatsstraße abgewandten Seite zu liegen kommen.

0.6.7. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen, freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist der private Grünstreifen an der Nordostseite des Baugebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in unterschiedlichen Formationen zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von Pflanzen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen, freizuhalten.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen, Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.7.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Bahrbahnrand der Staatsstraße 2320 einzuhalten.

0.7.2. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Je 200 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.7.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

0.7.3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

- Großbäume: Stammblische 3 - 4 x verpflanzt
Ballenware, STU 20/25, Höhe 400 - 500
- Kleinbäume: Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt
(Wuchshöhe bis 15 m) STU 16/18, Höhe 350 - 400, Koniferen
250 - 300
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mit Ballen 125 - 150
- geschnittene Hecken: 2 - 3 Stück je m, 2 x verpflanzt,
125 - 150, Koniferen 100 - 125 mit Ballen

0.7.4. Für die Einzelbäume und die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

- | | | |
|---------------|---------------------|--------------|
| - Großbäume: | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Betula pendula | Sandbirke |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Pinus sylvestris | Kiefer |
| | Sorbus Aucuparia | Eberesche |
| - Kleinbäume: | Acer campestre | Feldahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| | Alnus incana | Grauerle |
| | Malus Purpurea | Zierapfel |

- Sträucher:	<i>Coryllus avellana</i>	Häselnuß
	<i>Cornus sanguinea</i>	G. Kornelkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
	<i>Viburnum lantana</i>	Woll. Schneeball
	<i>Sambucus nigra</i>	Schw. Hollunder
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

0.7.5. Negativliste für die Umgebung des Kinderspielplatzes

nicht zulässig:	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
	Thuja	Lebensbaum
	Weitere Pflanzarten sind aus MAB1, Nr. 21/1976 zu entnehmen.	

0.7.6. Für Hecken sind folgende Gehölze zulässig:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vul.</i>	
"Atrov."	Liguster
<i>Picea omorica</i>	serb. Fichte
(und geeignete Arten)	

nicht zulässig:	Thuja	Lebensbaum
	(in allen Arten)	
	<i>Chamaecyparis</i>	Scheinzypresse
	(in allen Arten)	

0.7.7. Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
(Mindestqualität: 2 xv. m. TB. 30/40; Pflanzdichte: 5 Stück/qm)

0.7.8. Sicherstellung des Pflanzraumes:

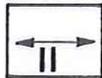
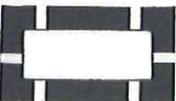
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruppen von 200 x 200 x 100 cm vorzusehen. Befahrbare Baumgruben sind wasserdurchlässig (gelochte Betonplatten oder ähnliches) abzudecken.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981!

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:
 - 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Gepflantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl

 - 2.1.1.  zulässig Erdgeschoß
Bei WA GRZ = 0,25 GFZ = 0,35
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
 - 3.1.  nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2.  Baugrenze
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
 - 5.1.  überörtliche Hauptverkehrsstraßen
 - 5.2.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
6. VERKEHRSFLÄCHEN:
 - 6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
 - 6.2.  Gehweg
 - 6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
9. GRÜNFLÄCHEN:
 - 9.1.  Kinderspielplatz
 - 9.2.  Verkehrsgrünfläche
 - 9.3.  privater Grünstreifen mit Pflanzgebot
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
 - 13.1.  neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
 - 13.2.  Pflanzgebot für Einzelbäume
15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
 - 15.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
 - 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - 15.3.  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - 15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.5.  Einzäunungslinie

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- 16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.2.  anbaufreie Zone
- 16.3.  Garagenzufahrt
- 16.4.  Hauseingang
- 16.5. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

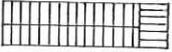
 - Feld 1 = Baugebiet
 - Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
 - Feld 3 = Grundflächenzahl
 - Feld 4 = Geschoßflächenzahl
 - Feld 5 = Bauweise
 - Feld 6 = Dachneigung
- 16.6.  Hauptwasserleitung
- 16.7.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 16.8.  Grundstücksnumerierung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

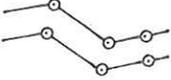
17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

- 17.2.  Grenzstein
- 17.3.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 17.4.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

18. BAUWERKE:

- 18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

19. WEGE:

- 19.1.  abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

- 20.1.  Flurstücksnummern