

Gemeinde Ebermannsdorf

Verbindlicher Bauleitplan

mit Grünordnung

„Unterer Pflanzbergweg“

in Pittersberg



Entwurf: 24.07.2013
als Endfassung vom 10.09.2013
1. Änderung vom 28.05.2014

Maßstab 1 : 1 000

Planverfasser

SEUSS Ingenieure GmbH

Werner-von-Siemens-Straße 34

92224 Amberg

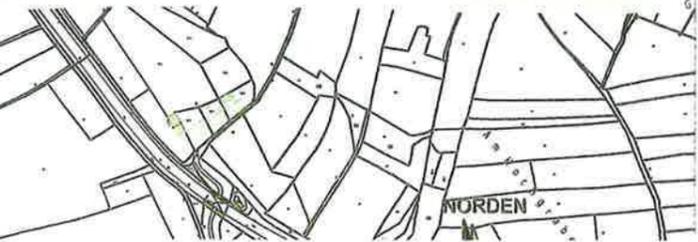
Telefon: 09621 / 7731-0, Fax: 09621 / 773131
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

NORDEN

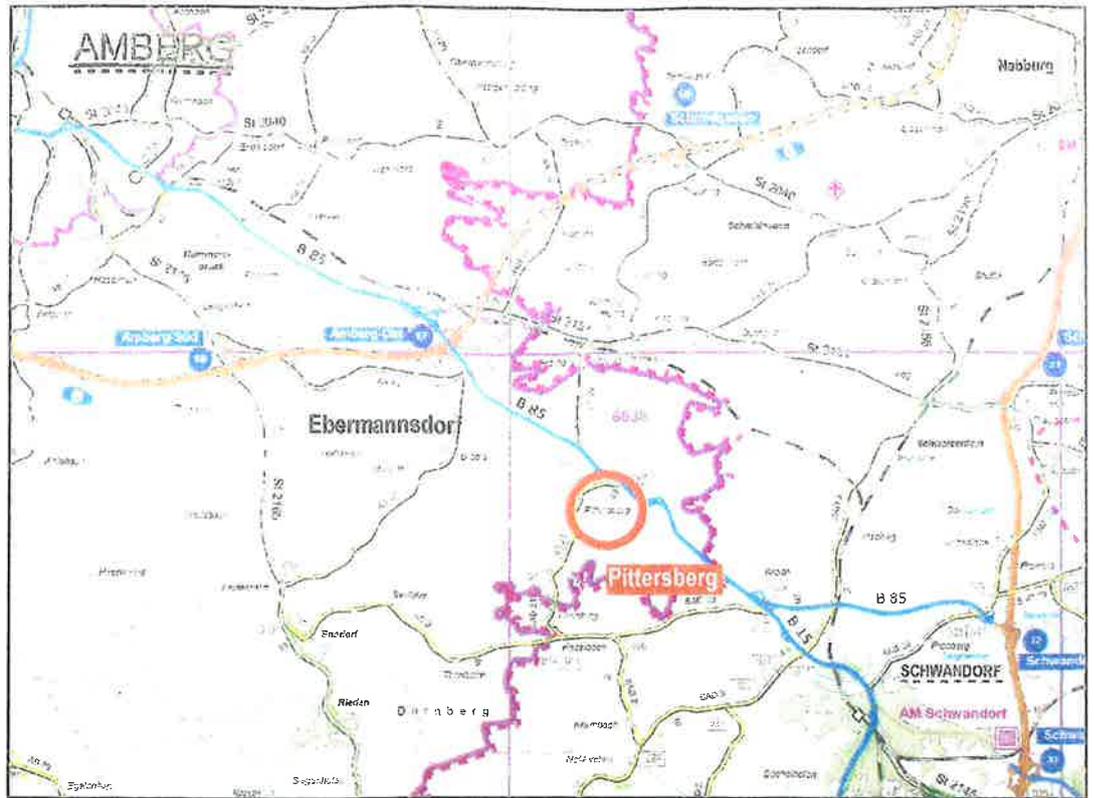
Nutzungsbereich 1	
WA	max. III
0,40	0,7
SD, WD, KrWD, 30° - 40° ZD, PD 10°-25°	○
	△ E

Nutzungsbereich 2	
WA	max. III
0,40	0,7
SD, WD, KrWD, 30° - 40°	○
	△ E

: 10 000



Übersichtskarte M 1 : 200 000



A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
	7

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der zulässigen Geschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschoßflächenzahl GFZ
5. Dachform, Dachneigung
6. Bauweise
7. Einzelhäuser, Hausgruppen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

III

Geschosse als Höchstgrenze



Baugrenze



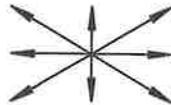
Anbauverbotszone

30° - 40°

Dachneigung

10° - 25°

Dachneigung



Firstrichtung beliebig



Straßenverkehrsflächen (öffentlich)



Gehweg (öffentlich)

3. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG



Kleinkroniger Baum auf privaten Grünflächen zu pflanzen



vorhandene Bäume



geplante Anpflanzung von Sträuchern

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1.) Baukörper

1.1 offene Bauweise

1.2 Baukörper:

U+E+D max. zulässig bei Dachneigung 30° - 40°

U+E+I max. zulässig bei Dachneigung 10° - 25°

1.3 Abstandsflächen

a) nach Baugrenze, ansonsten nach der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung

b) 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen im Bereich der Zufahrtstraße.

2.) Wandhöhen

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

2.2 Wandhöhe talseitig max. 7,50 m (inkl. Kniestock) bei Dachneigung 30° - 40°
Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von Oberkante Roh-Fußboden bis Unterkante Pfette

2.3 Der Bezug der Baukörper (Hauptgebäude mit Nebengebäude) zu Gelände und Straße ist in der Ansichtszeichnung (von der Straße her gesehen) wie folgt darzustellen:

- Eintragen der Straßenoberkante aus dem Straßenlängsschnitt entlang der Gebäude
- Eintragen des beabsichtigten Geländeverlaufes

3.) Dächer

3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

a) WA - Nutzungsbereich 1

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer
(Dachneigung 30° - 40°)
Zeltdächer, Pultdächer (Dachneigung 10° - 25°)

b) WA - Nutzungsbereich 2

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer
(Dachneigung 30° - 40°)
bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig

3.2 Hauptfirstrichtungen: beliebig

4.) Äußere Gestaltung

Putz- oder Holzverkleidung. Eine Vermischung dieser Baustoffe ist zulässig.
In die Fassaden oder Dachflächen können auch Solarelemente integriert werden.
Glasbausteine und Ornamentsteine über 2 m² Einzelfläche sind nicht zulässig.
Holzhäuser sind zugelassen.

5.) Stellplätze

2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund, die Aufstellflächen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche zählen nicht als Stellplatz.
Die Stellplätze sind im Bauantrag planerisch darzustellen.

6.) Einfriedungen

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
senkrechte Zäune, Sockelhöhe max. 15 cm
Gesamthöhe max. 1,10 m sowie Hecken

6.2 An privaten Flächen:
wie 6.1 jedoch ohne Sockel; Gesamthöhe max. 1,10 m
Maschendraht ist zusätzlich erlaubt.

GB

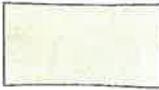
7.) Gelände

- 7.1 Veränderungen bis max. 200,00 m² und bis 1,50 m Höhe oder Tiefe sind zulässig. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen.
- 7.2 Gemauerte oder betonierte Stützmauern sind untersagt.
- 7.3 Terrassierungen:
Begrünte Trockenmauern bis max. 1,50 m Höhe sind erlaubt.

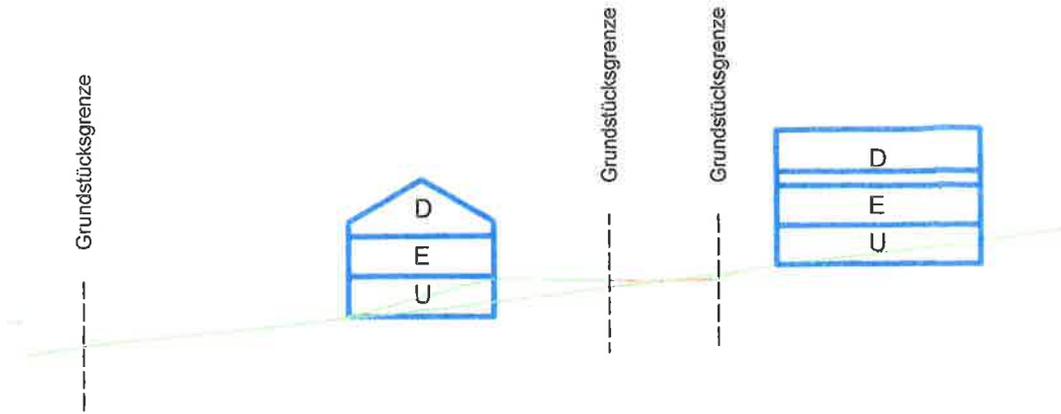
8.) Grünordnung

- 8.1 Schutz des Oberbodens:
bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- 8.2 Grenzabstände bei Pflanzungen:
die in Art. 47 ff. AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten
- 8.3 Private Grünflächen:
- für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 7 BayBO.
 - je Parzelle ist mindestens ein kleinkroniger Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze)
 - Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (Nadelgehölze sind unzulässig)
 - Pflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

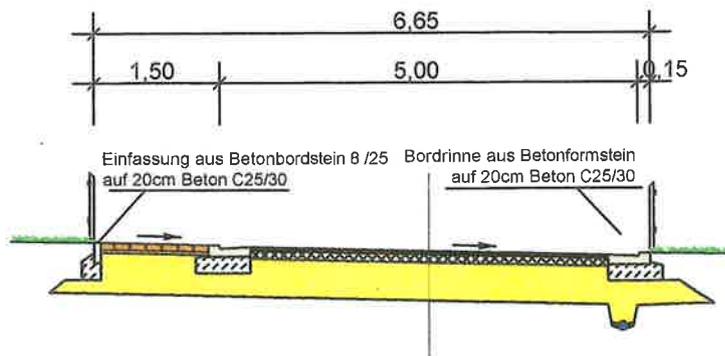
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
	geplante Grundstücksgrenzen
78	Flurstücksnummern
	Höhenschichtlinien (m ü.N.N.)
	Parzellennummer
845 m ²	Parzellengröße (nur ca.-Größen)

SYSTEMSCHNITT



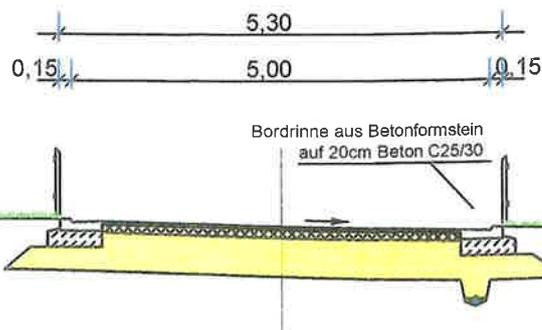
Regelquerschnitt Pflanzbergweg

M = 1 : 100



Regelquerschnitt Seitenstraße

M = 1 : 100



D.) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage; Textlicher Teil)

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB
5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)
6. Grünordnung
7. Textliche Hinweise
8. Zusammenfassung
9. Festsetzungen und Hinweise
10. Befreiungen