

Gemeinde Ebermannsdorf
Verbindlicher Bauleitplan
Bebauungsplan
mit Grünordnung

"Am Erzweg III"

in Ebermannsdorf



Entwurf: 08.09.2000

als Endfassung vom 13.11.2000

4. Änderung vom 01.02.2006

Planverfasser

INGENIEURBÜRO REUTHER UND SEUß GmbH
WERNER-VON-SIEMENS-STRASSE 34
92224 AMBERG

Telefon: 09621/7731-0

Telefax: 09621/773131

AMBERG, DEN 01.02.2006

A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen in
der Schablone

1	2
3	4
5	6
	7

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschoße
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 (BauNVO § 4)

II

Vollgeschoße als Höchstgrenze

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

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

38° - 48°

Dachneigung



Firstichtung beliebig



Strassenverkehrsflächen (öffentlich)



Gehweg (öffentlich)



öffentlicher Kinderspielplatz

Teich

3. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG



best. Großbaum ist zu erhalten



Pflanzgebot im öffentlichen Bereich (Bäume)



Pflanzgebot im öffentlichen Bereich (Hecken 3-reihig)

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1.) Baukörper

1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten

1.2 Baukörper: E+D maximal zulässig

1.3 Abstandsflächen

a) nach Art. 6 und 7 BayBO

b) Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00 m Länge pro Grundstücksgrenze (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach)

c) 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

d) Untergeordnetes Gebäude nach Art. 63 Abs. 1.1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig unter Beachtung Nr. 1.3 b

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. 5,00 m (max. 0,75 m Kniestock)

2.3 Garagen und Nebengebäude Wandhöhe 3,00 m im Mittel (nach Art. 7 Abs. 4 BayBO)

2.4 Das Gefälle zwischen Erdgeschoßfußbodenoberkante bzw. Garagenbodenoberkante und Straßenoberkante darf max. 6% betragen.

2.5 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) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit brauner oder roter Deckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer
- b) Dachneigung 38° - 48° (Haupt-, Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
- c) Dachaufbauten
ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz-, Giebel-, Walm- oder Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3,50 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel
- d) Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- e) - Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen) max. 80 cm
- Ortgangüberstand: max. 50 cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.

3.2 Hauptfirstrichtungen: beliebig

4.) Äussere Gestaltung

Putz- oder Holzverkleidung, Holzhäuser sind zugelassen.

5.) Stellplätze

2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund, die Aufstellflächen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche zählen nicht als Stellplatz

6.) Einfriedungen

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen

senkrechte Zäune mit max. Gesamthöhe von 1,10 m sowie Hecken mit Ausnahme von Thujen (ohne Höhenbegrenzung), max. Sockelhöhe 15 cm

6.2 An private Flächen / offene Landschaft

wie 6.1 jedoch ohne Sockel, Maschendraht oder Hecken zusätzlich erlaubt.

7.) Gelände

7.1 Veränderungen bis max. 200,00 qm und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen.

7.2 Gemauerte oder betonierte Stützmauern sind untersagt.

7.3 Terrassierungen:

- begrünte Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe sind erlaubt.

8.) Regenwassernutzung

verbindlich vorgeschrieben ist das Errichten und Vorhalten einer Zisterne mit einem Nutzvolumen von mindestens 5 cbm.

9.) Grünordnung

9.1 Der vorhandene Baum südlich von Parzelle 39 ist zu erhalten

9.2 Öffentlicher Bereich:

Bepflanzung der Heckenreihe (mind. 3-reihig) zur offenen Landschaft westlich der Parzellen 1 - 4 sowie des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünfläche mit Wildgehölzen, durchmischt mit Einzelbäumen sowie Großbaumpflanzungen im Zuge der Planung der Erschließungsstraßen. Pflanzarten und Qualität siehe Abschnitt D/Ziffer 6.1.

9.3 Terrassierungen:

begrünte Trockenmauern bis 0,50 m.



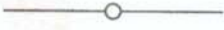


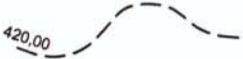


9.4 Grundstückszufahrten und Gehwege:

nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine o. ä.).

9.5 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO.

9.6 Für private Pflanzungen siehe Vorschlagsliste Abschnitt D/Ziffer 6.2.

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
	geplante Grundstücksgrenzen
309/35	Flurstücksnummern
	Höhenschichtlinien (m ü.N.N.)
	Parzellennummer
700 m ²	Parzellengröße (nur ca.-Größen)
	best. Kanal

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
6. Grünordnung
7. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)

1. Änderung des Bebauungsplanes nach Beschluß vom 22.01. 2001

Amberg, den 21.02. 2001

.....

2. Änderung des Bebauungsplanes nach Beschluß vom

Amberg, den

.....

3. Änderung des Bebauungsplanes nach Beschluß vom

Amberg, den

.....

4. Änderung des Bebauungsplanes nach Beschluß vom

Amberg, den 01.02. 2006

.....