

Bebauungsplan Erbendorf – Naabhöhe



Bebauungsvorschriften

Textliche Festsetzungen

A) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet, welches im Sinne der Ziffer 13.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Erbendorf mit den Flächen der Flurnummern 1285/1, 1286 und 1287, sowie Teilflächen aus der Flurnummer 1288. Ausgewiesen sind diese Flächen im geltenden Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche.

B) Nutzungsart

Das mit WA – Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet ist nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in offener Bauweise zu nutzen.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, wird die ausgewiesene jeweilige berg- und talseitige Wandhöhe in Verbindung mit der noch zusätzlichen maximale Firsthöhe von 2,50 m und der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 nach § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 nach § 20 BauNVO festgesetzt.

Hinweis:

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich als Quotient der überbauten Grundstücksfläche (z.B. mit Wohnhaus-, Garagen- und Nebengebäuden, sowie befestigten Terrassenflächen, Garagenstauraum, Stellplätzen und Zugangsfläche) im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche.

Für das Bebauungsgebiet wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

C) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan vorgegebenen Firstrichtungen sind lediglich Möglichkeiten.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind jeweils die Höchstgrenzen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist jeweils vor Baubeginn vom Bauherrn anzuzeigen und durch die Baugenehmigungsbehörde oder durch die Stadt Erbdorf abzunehmen.

Die Bebauung wird durch die Vorgabe der Nutzungsschablonen und den Regelschnitten bestimmt.

Hierbei wird die bergseitige Wandhöhe mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die talseitige maximale Wandhöhe bei den Bauparzellen 1 – 5 und 10 – 25 wird mit 9,00 m und bei den Parzellen 6 – 9 mit 7,25 m festgelegt.

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Flachdächer und extensive Grasdächer sind ebenfalls zulässig.

Für Dachform und Neigung, sowie Firsthöhe gelten die Vorgaben in den Nutzungsschablonen und die Regelbeispiele. Die maximale Firsthöhe wird hier mit maximal 2,50 m Mehrhöhe über der jeweils zulässigen Wandhöhe festgelegt.

Die Traufüberstände dürfen maximal 60 cm betragen.

Die Ortgangüberstände dürfen maximal 40 cm betragen.

Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.

Dachaufbauten und Gaubenbänder sowie Zwerchgiebel sind zulässig.

Das Dachgeschoss kann auch als sogenanntes Laternengeschoss – wenn es die sonstigen Regelbestimmungen einhält – ausgeführt werden.

D) Garagen und Nebengebäude

Bei den Garagen und Nebengebäuden sind ebenfalls die Regelbeispiele zu beachten.

Hier gilt für die Bauparzellen 1 – 12 und 19 – 25 für die Garagen- und Nebengebäuden eine maximal zulässige Wandhöhe nach Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung).

Bei den Garagen und Nebengebäuden der Bauparzellen 13 – 18 wird die talseitige Wandhöhe mit maximal 5,50 m, sowie ergänzend nach Art. 6 BayBO festgelegt.

Zugelassen sind Garagen und Nebengebäude innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen des Bebauungsplanes. Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind Nebengebäude mit einem maximalen Volumen bis zu 50 Kubikmeter zugelassen.

Soweit nach den vorgegebenen Grundstücksgrenzen Garagen und Nebengebäude vorgesehen und zugelassen sind, wird hierfür entsprechend nach § 22 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein Grenzbaurecht festgesetzt. Allerdings sind dabei die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Bayerischen Bauordnung) vorrangig zu beachten.

Diese Gebäude können mit Flachdach oder Dachneigung errichtet werden.

Bei den Traufen ist ein Überstand von 60 cm und beim Ortgang von 40 cm zulässig.

E) Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke sind als senkrechte Holzlatten oder senkrechte Metallstabzäune zulässig.

Die maximale Zaunhöhe einschließlich Sockel wird auf 1,20 m festgesetzt.

Der Zaun- bzw. Sockelverlauf ist dem Straßenverlauf anzupassen. Die Sockelhöhe soll 30 cm nicht überschreiten.

F) Geländemodellierungen

Geländemodellierungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.

Für Höhenversätze sind Trockenmauern und Palisaden zu verwenden.

G) Grünordnerische Festsetzungen

Die Grundstücksbepflanzung hat entsprechend unserer Landschaft zu erfolgen.

Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Siehe hierzu auch die als Anlage beigefügten Pflanzempfehlungen des Landratsamtes Tirschenreuth.

H) Windschutzpflanzung entlang der Ostgrenze

Pflanzgebot für die Bauparzellen 8 – 13

Auf den Parzellen 8 – 13 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine zweireihige Hecke mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu pflanzen. Auszuwählen ist dabei:

Kleinbäume, Heister, 3 x verpflanzt

acer campestre	Feldahorn,
corpinus petulus	Hainbuche,
prunus avium	Vogelkirsche,
sorbus aucupana	Vogelbeere,

sowie

Sträucher, 2 x verpflanzt

corylus avellana	Haselnuss,
sambucus racemosa	Traubenholunder,
sambucus nigra	Holunder,
prunus pinosa	Schlehe,
crataegus monogyna	Weißdorn,
rosa canina	Hundsrose,
rhamnus cathartica	Kreuzdorn.

I) Zufahrts- und private Parkflächen sowie Zugangs- und Terrassenflächen

Für diese privaten Flächen werden Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit mit einem hohen durchlässigen Fugenanteil empfohlen.

J) Verkehrsberuhigter Bebauungsplanbereich

Die gesamten Anliegerstraßen im Innenbereich des Plangebietes Naabhöhe – beginnend ab der Nordost-Ein- bzw. Ausfahrt bis einschließlich der westlichen Einbahnstraßenausfahrt – werden als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt.

K) Öffentliche Flächen sowie Spielplätze

Lage und Art der Bepflanzung sind in einem eigenen Bauplan festzulegen. In besonderen Fällen entscheidet die Stadt Erbdorf. Auszuwählen ist aus den Vorgaben der Windschutzpflanzung.

Folgende Bäume können zusätzlich verwendet werden:

acer pseudoplatanus	Bergahorn
aeculus hippocastanum	Kastanie
quercus robur	Stieleiche
tilia cordata	Winterlinde
acer platanoides globosum	Kugelhorn
cornus mas	Kornelkirsche
prunus eminens umbraculifera	Kugelkirsche

L) Energieeinsparverordnung und regenerative Energien

Die energetischen Vorgaben der jeweils neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) sind einzuhalten.

Auch auf die Bestimmungen des § 3 EEWärmeG (Erneuerbare Energien Wärmegesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

Durch die freie Wahl der Hauptfirstrichtung wird eine problemlose Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Da hierfür oftmals relativ kleine Flächen ausreichen, können diese auch auf den Nebengebäuden installiert werden.

Erbendorf, 18.12.2017

Anlage: 8-seitige Liste mit Pflanzempfehlungen des Landratsamtes Tirschenreuth