

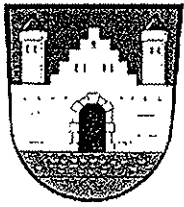


# Markt Burgebrach

## Bebauungsplan "Wolfsbach"

M = 1 : 1000





# Markt Burgebrach

## Bebauungsplan "Wolfsbach"

M = 1 : 1000

### I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Wolfsbach" mit der Begründung in der Fassung vom                    als Satzung.  
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| das Baugesetzbuch         | (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141),<br>zuletzt geändert durch Gesetz<br>vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)  |
| die Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),<br>zuletzt geändert durch Gesetz<br>vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), |
| die Planzeichenverordnung | (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),   |
| die Bayerische Bauordnung | (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl.<br>S. 433, BayRS 2132-1-I).  |

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3

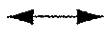
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II

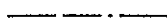
Zahl der Vollgeschoße, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)  
(Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)



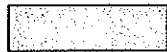
Hauptfirstrichtung



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



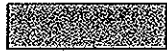
Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsgrün



Garagenzufahrt

Ga

Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



neu zu pflanzende Gehölze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrecht (§ 9 BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.  
Die zulässige Geschosflächenzahl wurde mit 0,6 ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze II festgesetzt. Neben dem Erdgeschoß darf das Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut werden.

##### 1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt.  
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.  
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

##### 1.4 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern unbenommen.

##### 1.5 Bindungen für Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:

Obstgehölze, Winterlinde, Sandbirke, Stielbirke, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Schlehe.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO).

Reihenpflanzungen mit Thuja oder Nadelgehölze sind nicht zulässig.

## 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

### 2.1 Baugestaltung

Die Dächer der Einzelhäuser sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° auszuführen. Die Hauptgebäude und die zugehörigen Garagen sollten die gleiche Dachneigung erhalten. Zusammengebaute Garagen müssen ebenfalls die gleiche Dachneigung haben.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben bis max. 2,5 m Breite zulässig. Die Länge der Dachgauben darf auf einer Hausseite 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

### 2.2 Einfriedungen

Für die Dachdeckung sind rot getönte Materialien zu verwenden.

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten. Anstelle dieser Einfriedung können auch Hecken vorgesehen werden.

Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

### 2.3 Befestigte Flächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Die Befestigungsflächen sollten deshalb z.B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. ausgeführt werden.

Geländeabgrabungen bzw. Geländeaufträge bis 1 m sind in unmittelbarem Umgriff der Gebäude zulässig.

### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen.

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird mit max. 0,3 m über dem bergseitigen Gelände festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

### 2.5 Stellplätze

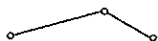
Zur Sicherung ausreichend ausgewiesener privater Stellplätze wird festgesetzt, daß pro Wohneinheit mind. 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

### 2.6 Immissionsschutz

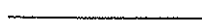
Das der Bundesstraße zunächst gelegene Gebäude wird vom Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Räume in denen eine größere Ruhe vorherrschen sollten, sind auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes einzurichten. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

Orts- und dorfübliche Emissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben im angrenzenden Dorfgebiet sind zu dulden. Das bezieht sich auch auf Lärmemissionen, die aufgrund der Zufahrt der Betriebe auftreten.

## IV. HINWEISE



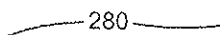
vorhandene Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



vorh. Gebäude



Höhenschichtlinie

Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zutage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis zu setzen.