

Markt Vestenbergsgreuth Bebauungsplan Nr. 16 Frimmersdorf Treibäcker

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze),

3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Landwirtschaftlicher Weg

5. Grünflächen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen bzw. Obsthochstämmen, Sträuchern an den gekennzeichneten Stellen (siehe Pflanzliste Begründung)
Erhalt der bestehenden Obsthochstämmen
Grünfläche, Strauchpflanzung nicht begeh- und befahrbar, Pflanzung v. Beberitze, Feudorn, Rosen und Weißdorn

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen der Planung, Schutz und Pflege (Ausgleichsfläche)
Zielzustand: großkronige Obsthochstämmen und Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen
Grenze des Geltungsbereichs

B. Festsetzungen durch Text

1. Wohneinheit

Es sind pro Grundstück max. 2 WE (Wohneinheiten) erlaubt.

2. Höhenlage

Für talseitig der Straße liegende Gebäude gilt:

OKFFB Erdgeschoßebene darf max. 0,20 m über OK Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

Für Garagen ist eine mittlere Wandhöhe von 4,0 m zulässig.

3. Kniestöcke

Kniestöcke sind mit einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen, gemessen von der OK FFB

Dachgeschoßdecke bis Unterkante Fußschwelle.

4. Dachüberstand

Frei ausragende Dachüberstände sind mit max. 0,80 m zugelassen.

5. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 48°; für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Giebelseitig zusammengebaute Häuser dürfen nur eine Dachneigung aufweisen.

6. Dachform

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer; für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

7. Dacheindeckung

Für die Deckung der Dächer sind rote, nicht glänzende Dachziegel zu verwenden.

8. Dachgauben

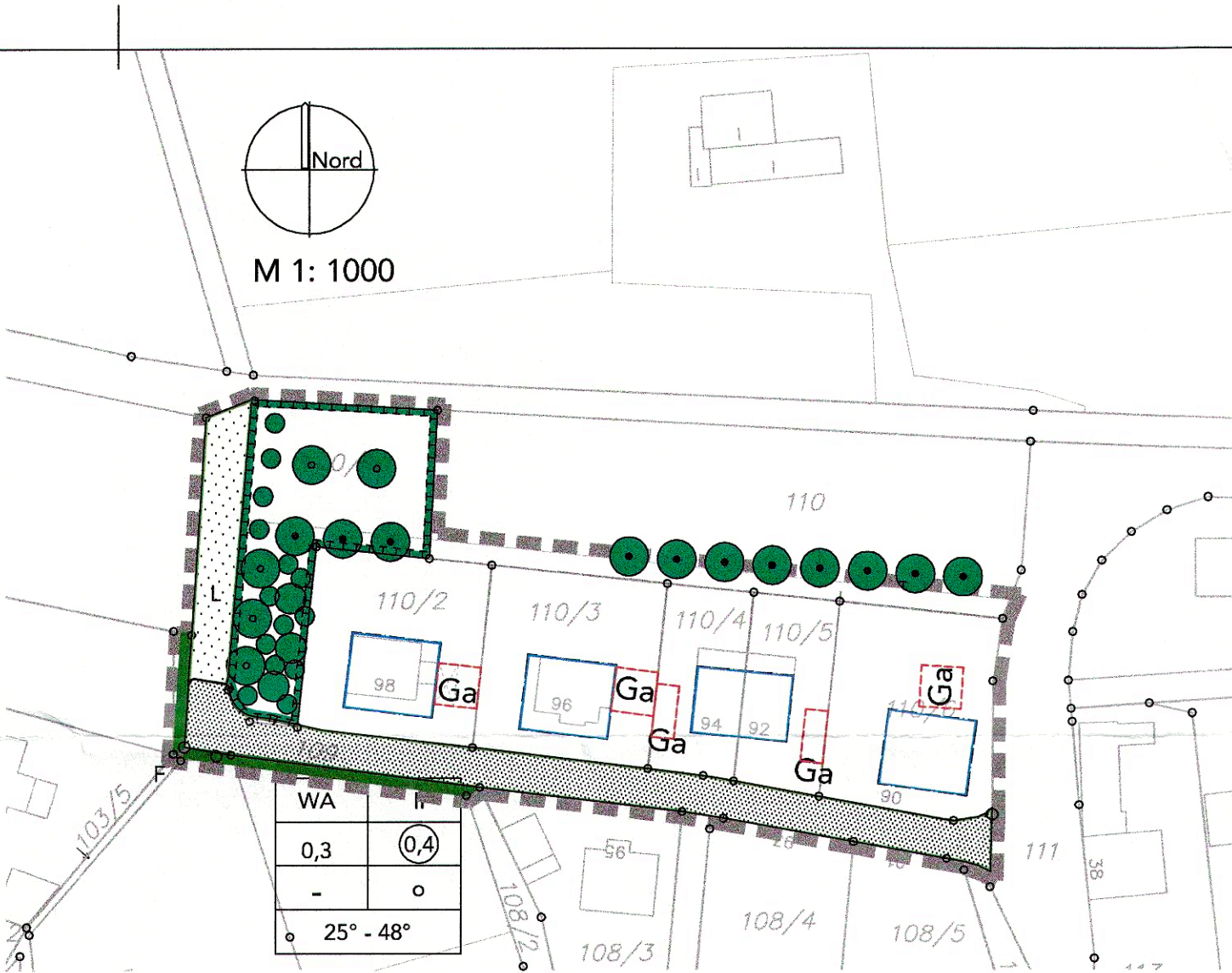
Es sind Schlepp- und Giebelgauben zulässig.

9. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

10. Mülltonnenstandplatz

Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.



11. Stellplätze und Garagen

Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.

Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

12. Materialien

Nicht zugelassen sind:

für Außenwände: glänzender Putz und andere glatt, glänzend polierte Verkleidungen aus Platten, Fliesen oder Kunststoffverkleidungen

für Farben: glänzende, grell leuchtende, metallische Farben

Es sollen bevorzugt werden:

für Außenwände: Holz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Glas

für Farben: erdfarbene, gebrochene Farben

13. Zaun

Zäune dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Es dürfen nur Zäune mit senkrechter Lattung (Holz) oder grün beschichteter Maschendrahtzaun Verwendung finden. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

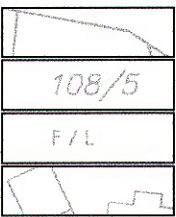
14. Leitungen

Telefon- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

15. Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den Eingriff (Bebauung) ist mit großkronigen Obsthochstämmen (Pflanzgröße 6 - 8 cm) im Abstand von 10m x 10m zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Begründung). Obsthochstämmen und die Strauchpflanzungen sind durch Erziehungschnitte zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind zu einer Magerwiese zu entwickeln, 2 mal jährlich zu mähen (frühester Mahdzeitpunkt 20.6.), das Schnittgut ist abzufahren. Es ist eine Wiese mit einer 50 % Deckung von Extensivierungszeigern wie Campanula patula, Saxifraga granulata, Luzula campestris ect. zu entwickeln, Nährstoff- und Störungsanzeiger (Klettenlabkraut, Ackerkratzdistel, Löwenzahn) dürfen eine Deckung von 5 % nicht übersteigen. Für die vorhandene Erschließungsstraße ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

C. Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze

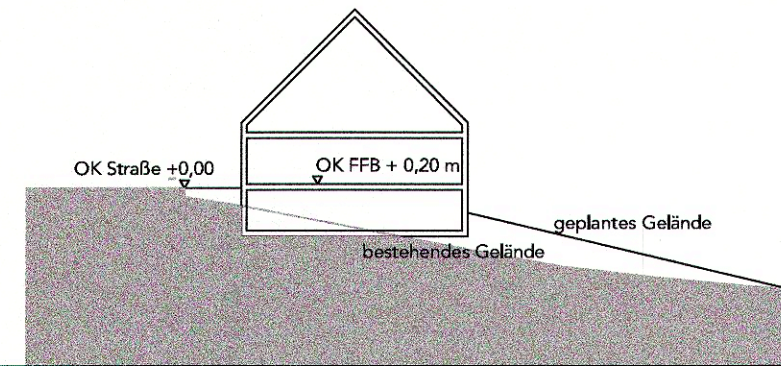
Bestehende Flurnummern

Fußweg / Landwirtschaftlicher Weg

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

WA	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
0,3	0,4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	o		Offene Bebauung
25° - 48°		Dachneigung	

Beispielhafter Höhenverlauf



D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

1. Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2. Abwasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist über die gemeindliche Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuleiten.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen ist über die Kanalisation abzuleiten.

Unverschmutzte Dachwässer und der Überlauf von Zisternen können über die Trennentwässerung dem Vorfluter zugeführt werden.

Der Markt Vestenbergsgreuth fördert die Einrichtung von Zisternen.

Satzung

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 7.4.2014 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

09. MAI 2014

Helmut Lottes
(1. Bgm.)



E. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.9.2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr.

16, "Frimmersdorf Treibäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 920 vom 14.12.2013 bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.9.2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.1.2014 bis 3.2.2014 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.9.2013 wurde mit Begründung und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.1.2014 bis 3.2.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 7.4.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 7.4.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 09. MAI 2014

Helmut Lottes
1. Bürgermeister



31. MAI 2014

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 06. JUNI 2014

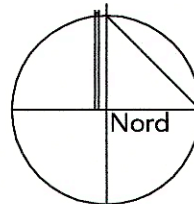
Helmut Lottes
1. Bürgermeiste



Markt Vestenbergsgreuth Bebauungsplan Nr. 16 Frimmersdorf Treibäcker 1. Änderung

Bearb.: GH Stand: 7.4.2014
Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell

Architekt / Landschaftsarchitekt
Tel 09325-99999



M 1:1.000