BEBAUUNGSPLAN NR. 33 KLEINWEISACH

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,40 — Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
II — Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze),
TH = 6,30m — Traufhöhe
FH = 9,50m — Firsthöhe

3. Bauweise / Baugrenzen

o — Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Abfallentsorgung

Abfallentsorgung

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

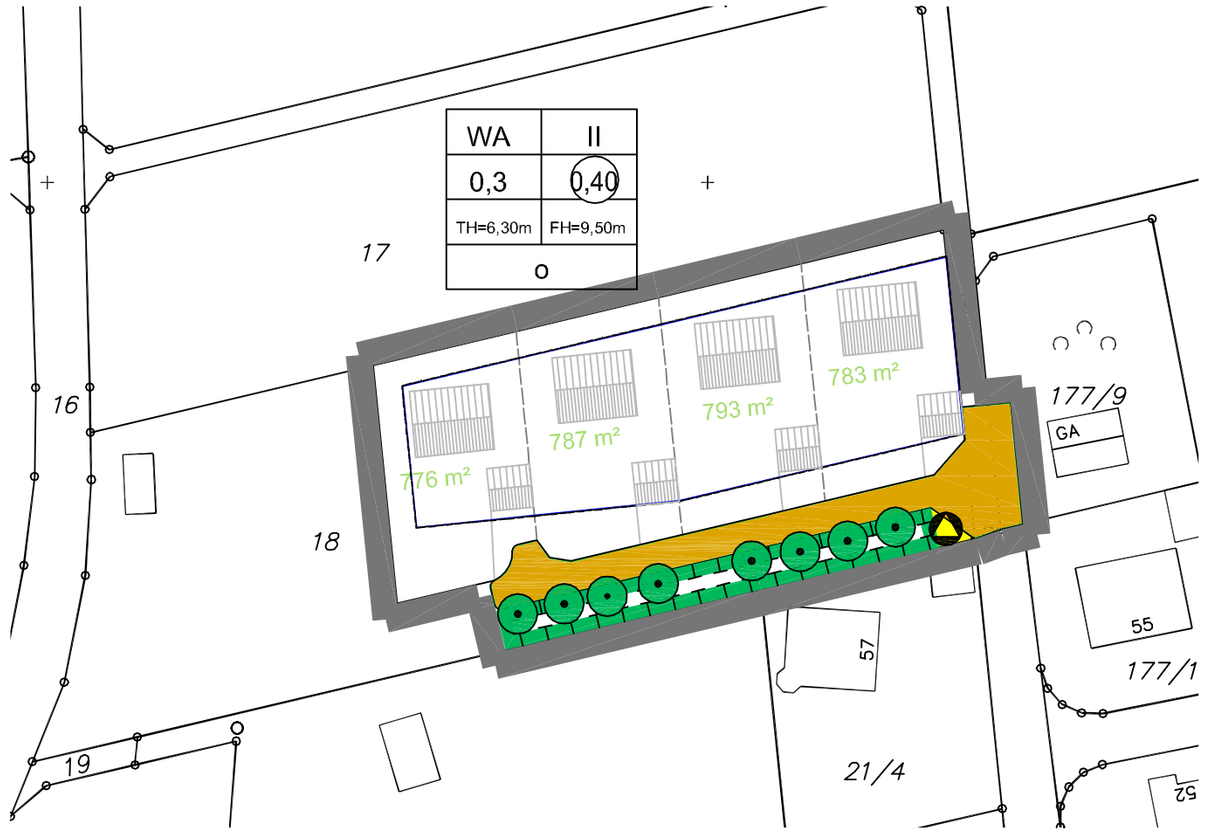
Flächen für Entwicklung v. Natur und Landschaft
Erhalt der vorhandenen Gehölze

7. Sonstige Planzeichen

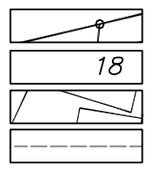
Grenze des Geltungsbereichs

B. Festsetzungen durch Text

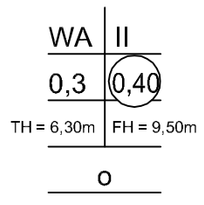
1. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.
2. Höhenlage
Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände am Hauseingang liegen.
3. Gebäudehöhe
Die Wandhöhe an der Traufe wird mit max. 6,30 m festgesetzt, die Firsthöhe wird mit max. 9,50 m festgesetzt, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bis zur Aussenkante Schnittpunkt Wand und Dach.
4. Dachform
Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt, für Garagen sind Flachdächer erlaubt.
5. Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind erwünscht.
6. Stellplätze und Garagen
Für die 1. Wohneinheit werden 2 PKW-Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 PKW-Stellmöglichkeit nachzuweisen.
Vor den Garagen sind Stauräume grundsätzlich mit 5,0 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht durch Einfriedungen o.ä. abgegrenzt werden dürfen.
7. Bodenbeläge
Die Straßenrandflächen und alle nicht überdachten PKW-Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
8. Oberflächenwasser
Für unverschmutzte Oberflächenwässer sind Zisternen mit 8m³ vorzuhalten, ansonsten sind die Wässer auf dem Grundstück zu versickern.
9. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.
10. Die Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer Baum sowie 10 heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Schottergärten sind nicht zulässig.
Bäume:
Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Elsbeere, Feldahorn und Hainbuchen
Sträucher:
Hasel (auch großfrüchtig Sorten), Liguster, Holunder, Wildrosen (Rosa canina, Rosa rubiginosa), Kornelkirsche (Cornus mas), wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Eibe und Maulbeere



C. Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze
Bestehende Flurnummer
Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
Geplante Grundstücksgrenze



Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe
Offene Bebauung	

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der jeweils gültigen Fassung.
Niederschlagswasser
Der Bau von Zisternen für unverschmutzte Obeflächenwässer wird von Seiten der Gemeinde gefördert.
Lärm
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06:00-22.00): 55dB(A),nachts (22:00-06:00): 40dB(A)

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Vestenbergsgreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Helmut Lottes

7. Ausgefertigt

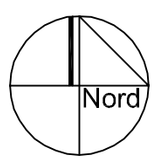
Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Helmut Lottes

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wid hingewiesen.

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)
1. BürgermeisterHelmut Lottes



Markt Vestenbergsgreuth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 33 Kleinweisach

Stand: 19.9.2022
Bearb.: GH, BH

M 1:1.000

Gerhard Horak Architekt / Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell Tel 09325-99999