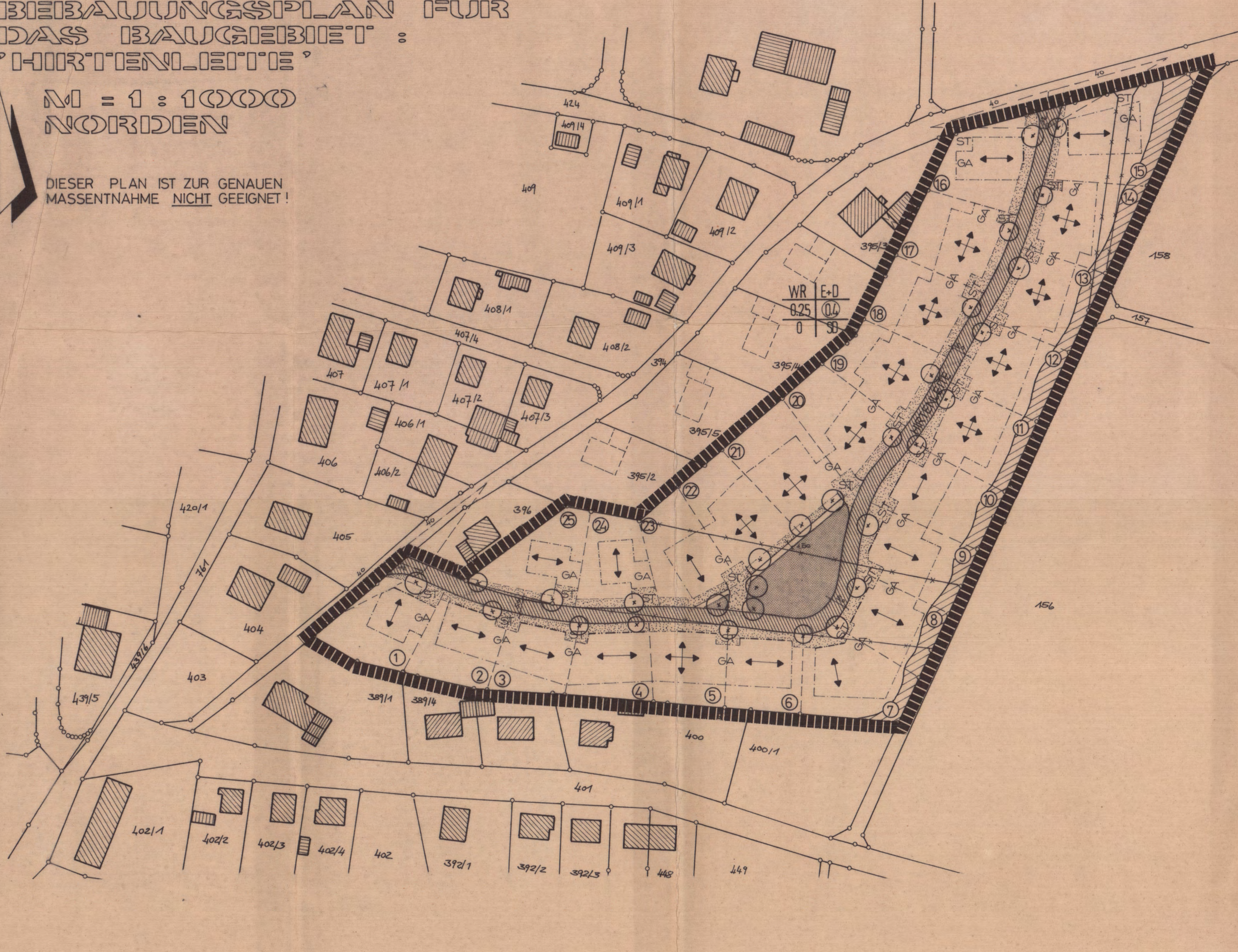
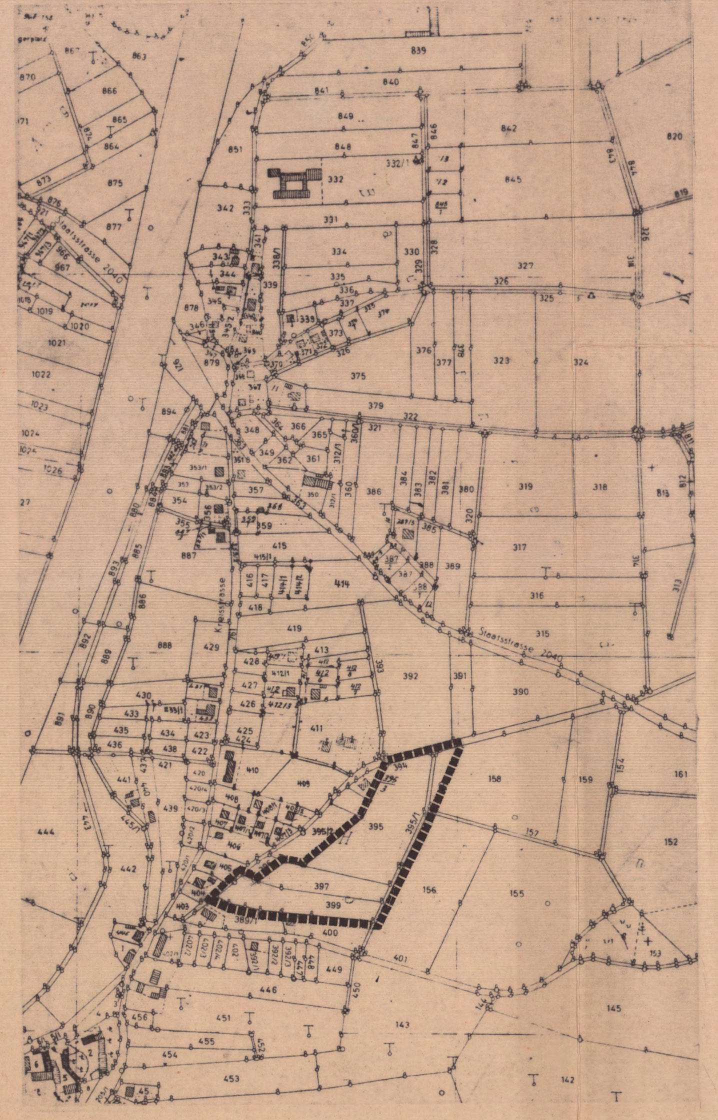
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET : "HIRTENLEITE"

M = 1:1000
NORDEN

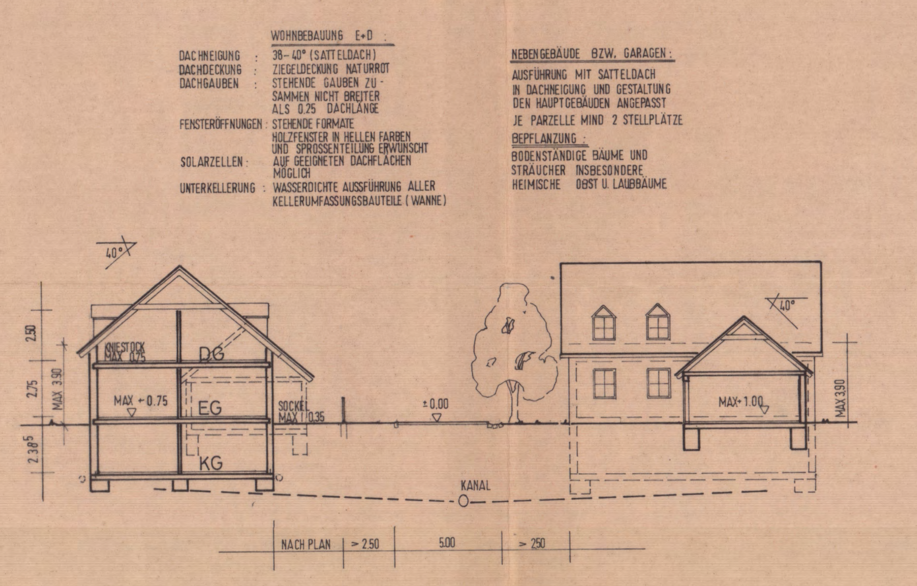
DIESER PLAN IST ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET!



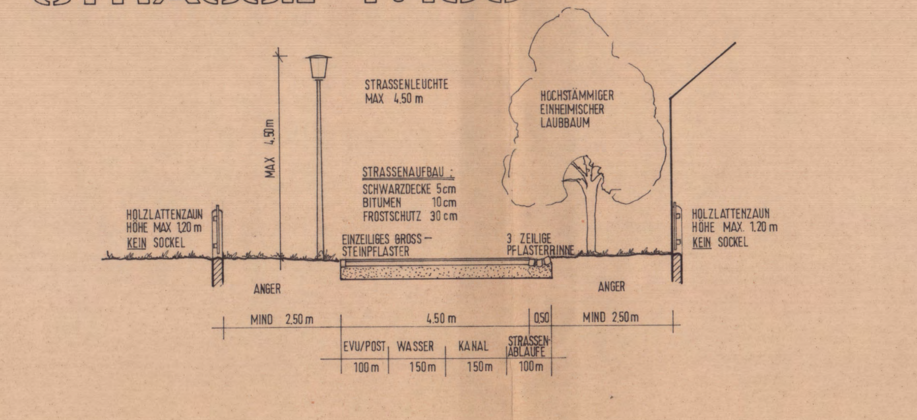
ÜBERSICHT : LAGEPLAN 1:5000



REGELBEISPIEL M = 1:200 FÜR DIE GEPLANTE WOHNBEBAUUNG

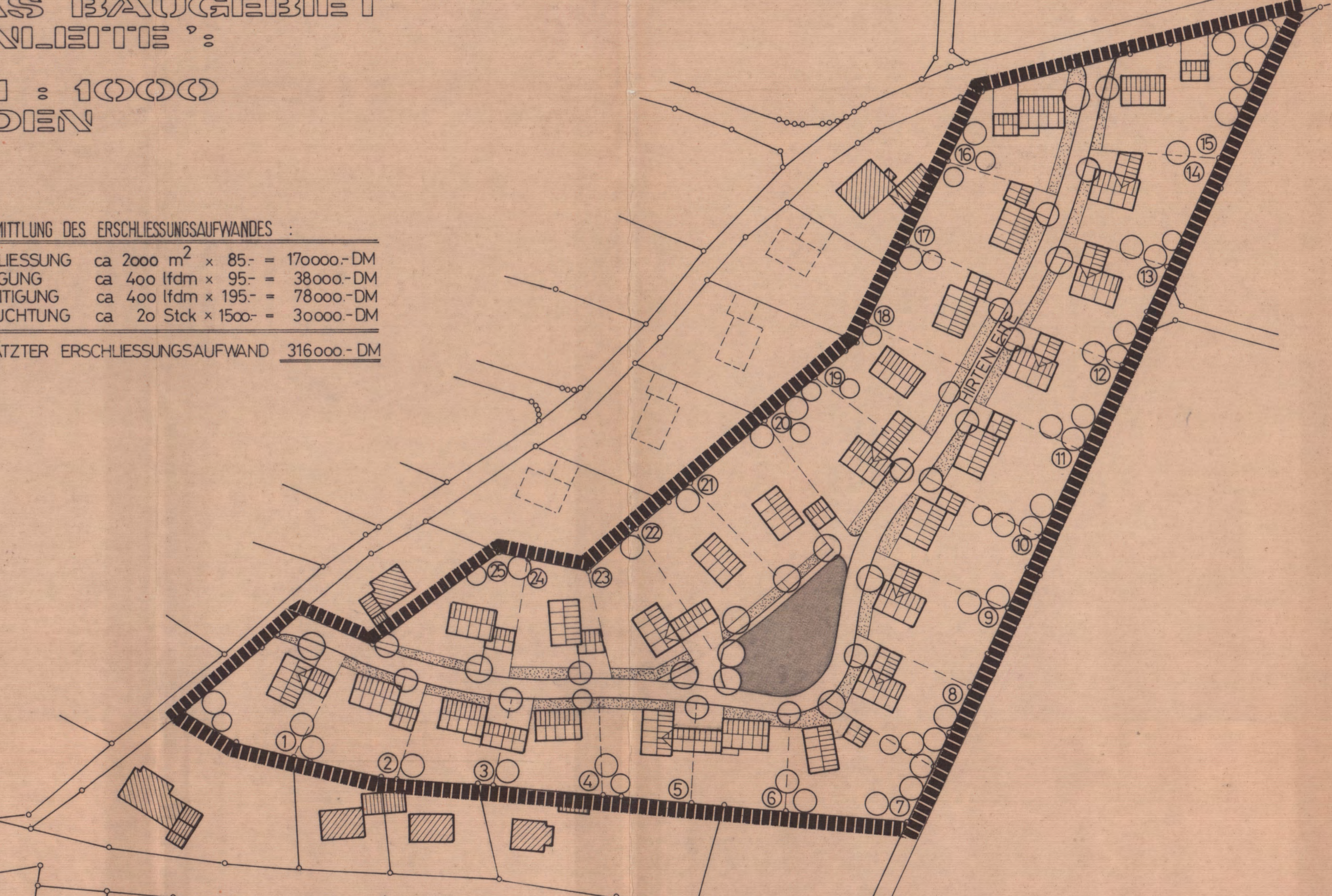


STRASSE 1:100



BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DAS BAUGEBIET "HIRTENLEITE":

M = 1:1000
NORDEN

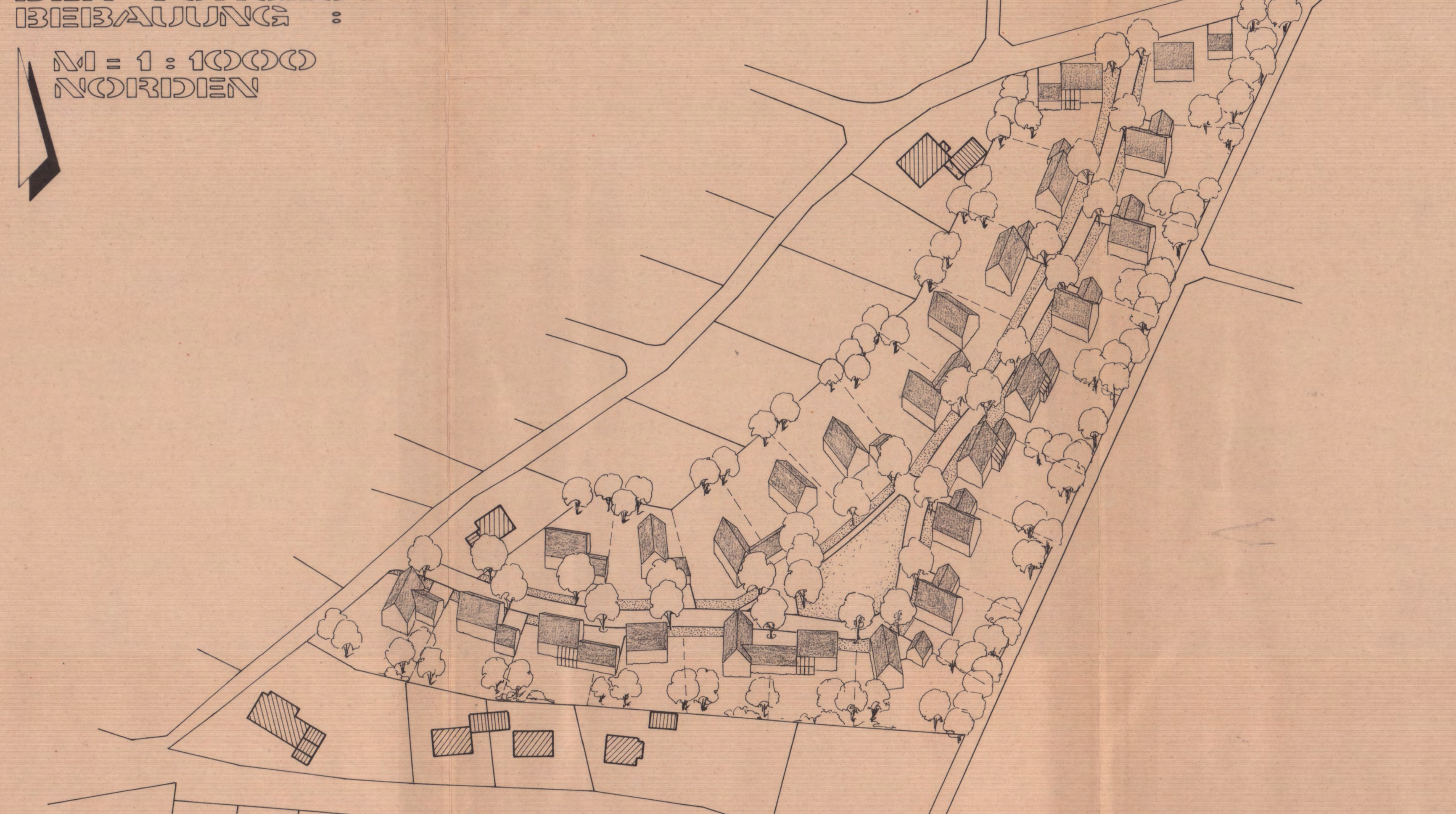


ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DES ERSCHLIESSUNGSAUFWANDES:

VERKEHRSERSCHLIESSUNG	ca 2000 m² × 85.-	=	170000.- DM
WASSERVERSORGUNG	ca 400 lfdm × 95.-	=	38000.- DM
ABWASSERBESEITIGUNG	ca 400 lfdm × 195.-	=	78000.- DM
STRASSENBELEUCHTUNG	ca 20 Stck × 1500.-	=	30000.- DM
GESCHÄTZTER ERSCHLIESSUNGSAUFWAND			316000.- DM

ISOMETRISCHE DARSTELLUNG DER VORGESCHLAGENEN BEBAUUNG :

M = 1:1000
NORDEN



A.) Festsetzungen nach § 9 BBauG und Art. 91 BayBO

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Außer auf Parzelle 15 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

E+D — höchstens ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig nach §§ 17 und 18 BauNVO

0,25 — max. Grundflächenzahl = 0,25

0,4 — max. Geschoßflächenzahl = 0,4

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.

Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO. Auf die Baulinie muß gebaut werden.

Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb dieser Grenze kann gebaut werden.

Die Vorschriften über Abstandsflächen der Art. 6 und 7 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Bauweise, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

O — offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

festgesetzte Firstrichtung

mögliche Firstrichtung

Die Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoß darf max. 0,35 m, auf den Parzellen 7 - 15 maximal 0,55 m über dem Niveau der Straßenoberfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemischt genutzte Wohnstraße

Fußweg

7. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 qm Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 6 m betragen.

Stellplätze und Garagenzufahrten, sowie Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine)

GA — festgesetzter Garagenstandort

ST — festgesetzte Grundstückszufahrt

8. Grünordnung

Öffentliche Grünfläche

Straßenbegleitgrün, das nicht eingefriedet werden darf und von den öffentlichen Diensten, soweit erforderlich, zum zeitweisen Lagern von Schnee, Streugut und Arbeitsgerät genutzt werden darf. Auf dieser Fläche ist auch die Anlage der erforderlichen Stellplätze möglich. Diese Fläche ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Tujen.

Standort für einen hochstämmigen heimischen Laub- oder Obstbaum. Dieser wird von der Stadt zur Verfügung gestellt und ist vom jeweiligen Grundbesitzer zu pflanzen und zu pflegen.

Windschutz- und Ortsrandbepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen. Sie sind von sichtbehindernden Gebäuden, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1 m über die Straßenoberkante reichen, frei zu halten.

In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen.

9. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Dächer

9.1.1 Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und freistehenden Nebengebäuden, (Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen); bei schmalen Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

9.1.2 Dachneigung: einheitlich 38° - 40° bei Haupt- und Nebengebäuden und Anbauten.

9.1.3 Dachdeckung: naturrote Ziegel

9.1.4 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,60 m am Ortgang bis max. 0,25 m zulässig, nicht jedoch an der Nachbargrenze. Als Eingangsüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände **(bis max. 1.50 m) zugelassen werden**.

9.1.5 Dachaufbauten und sonstige Dachelemente (z.B. Öffnungen) müssen sich in Größe, Form, Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Die Breite aller Dachaufbauten und Dachöffnungen zusammen darf ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten.

9.1.6 Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstücken zu **sammeln und zu versickern**.

9.2 Außenwände

9.2.1 Grundrißproportion: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte auszubilden.

9.2.2 Die Traufhöhe darf 3,90 m ab gewachsenen Boden an keiner Stelle überschreiten.

9.2.3 Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt. Am Giebel und an Nebengebäuden sind auch holzverschalte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

9.2.4 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

9.3 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen.

9.4 Einfriedungen

Zum Straßenraum sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m vorgeschrieben. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. **Flächen, die vom Straßenraum aus nicht eingezäunt sein dürfen, sind in den Punkten 7. und 8. bezeichnet.**

9.5 Müllbehälter, Briefkästen

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in die Einfriedungen oder im Gebäude (Garage) einzubinden und für die Müllabfuhr und Briefträger direkt zugänglich zu machen.

STADT NABBURG, Lkr. Schwandorf
BEBAUUNGSPLAN für das Baugebiet "Hirtenleite", "östl. der Langwiedstraße" im Stadtteil Diendorf

B.) BEGRÜNDUNG

1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Nabburg hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist in diesem rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch nicht als allgemeines Wohngebiet aufgenommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg wird zur Zeit überarbeitet und ergänzt. Das künftige Wohngebiet wird in diesem Flächennutzungsplan in gleichem Umfang übernommen.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, weil aufgrund der Ansiedlung von Betrieben im Industrie- und Gewerbegebiet östlich der BAB A93 eine stärkere Nachfrage nach Bauplätzen mit Einzel - Einfamilienhausbebauung herrscht. Ein weiterer Grund für die Ausweisung ist darin zu sehen, daß das Gebiet zu ca. 80 % im Eigentum der Stadt ist, die Parzellen mit Bauverpflichtung und Heimfallklausel veräußert werden, und damit in kurzer Zeit bebaut sind.

2.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Ortsteil Diendorf (südöstlicher Ortsrand). Das Baugebiet ist im Westen, Süden und Norden durch bestehende Bebauung eingegrenzt. Im Osten schließen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze hat das gesamte Baugebiet eine Größe von 2,1945 ha. Es wird im künftigen Flächennutzungsplan der Stadt als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 369 - 370 m über NN. Der Boden setzt sich aus sandigem und kiesigen Material zusammen. Es liegen keine Werte über die Höhe des Grundwasserstandes vor. Im Baugebiet stehen weder Einzelobjekte noch Landschaftsteile unter Natur- bzw. Landschaftsschutz. Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist unbebaut.

3.) Geplante bauliche Nutzung

Aufgrund der starken Nachfrage wird das Gelände mit freistehenden Einfamilienhäusern verplant. Es soll mit 25 Wohnhäusern, Bauweise E + D bebaut werden.
Das verhältnismäßig kleine Baugebiet soll sowohl von der Gebäudestellung, als auch von den die Straße begleitenden Grünstreifen her den Charakter eines Dorfangers erhalten.
An den, der Erschließungsstraße zugewandten Seiten ist ein Teil der Parzellen nicht einzufrieden, sondern mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen und Einzelbäumen einzugrünen. Die verhältnismäßig schmale Straße erhält hierdurch einen durchgehenden Grüngürtel. **Bodenaushub und Unterbau (Kies) sollten beim Straßenbau mitgemacht werden.**
Derzeit liegen bereits 18 konkrete Nachfragen nach Bauplätzen in dem vorgesehenen Baugebiet vor, dies läßt darauf schließen, daß innerhalb der nächsten Jahre, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, das Gebiet vollständig bebaut ist. Die Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche im Baugebiet beträgt voraussichtlich 0,2662 ha.

4.) Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff BBauG ist im Baugebiet nicht notwendig, weil das Gebiet zu ca. 80 % im Eigentum der Stadt ist. Mit dem weiteren beteiligten Grundstückseigentümer (Bauträger) in diesem Bereich ist eine privatrechtliche Vereinbarung dahingehend geschlossen, daß dieser bereit ist, die anteilig auf seine eingebrachte Grundstücksfläche entfallende Gemeinbedarfsfläche an die Stadt Nabburg zu veräußern. Dieser Grundstückseigentümer hat sich verpflichtet, die auf ihn entfallenden Parzellen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermessen zu lassen.

5.) Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist in konventioneller Weise durch eine befahrbare Straße vorgesehen. Die Straßenbreite soll 5 m betragen. Gehsteige sind nicht vorgesehen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die Versorgungsanlage der Stadt Nabburg gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Abwasseranlage der Stadt Nabburg (Mischkanalsystem).
Die Beseitigung des Mülls ist sichergestellt durch die geregelte Müllabfuhr auf Landkreisebene.
Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG).

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 5 BBauG:

Straßenbauamt:	Forstamt:	Wasserwirtschaftsamt:
71-610 vom 8.8.1986		4622-2111-Mü vom 13.8.1986
Gesundheitsamt:	**Landratsamt:**	**OBAG:**
KI/Op 26.08.1986	Sachgebiet 6.3 vom 11.8.1986; Sachgebiet 6.12 vom 6.8.1986; Sachgebiet 6.1 vom 12.8.1986	22.08.1986

C.) HINWEISE, ERLÄUTERUNGEN, ANREGUNGEN

Planunterlage: Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet

Untergrundverhältnisse:

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes kann in diesem Bereich mit hohen Grundwasserstand gerechnet werden. Es wird daher empfohlen, alle Kellerumfassungsteile in wasserdichter Ausführung (Wanne) zu errichten.

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

409/2 — Amtliche Flurstück-Nummer

Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

Vorgeschlagener Baukörper

Maßzahl in Metern

⑥ — Parzellennummer

BBauG — Bundesbaugesetz

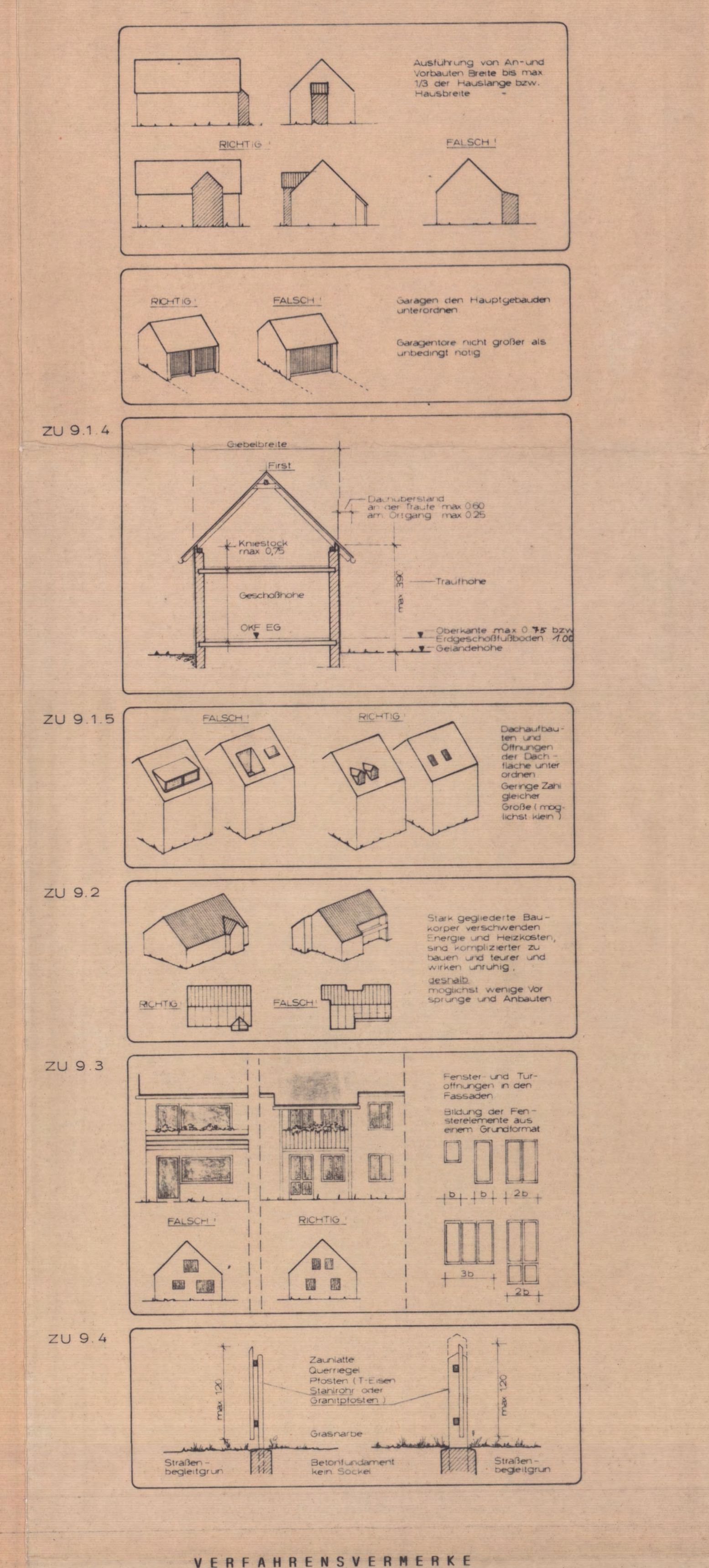
BayBO — Bayerische Bauordnung

BauNVO — Baunutzungsverordnung

Das Planungsgebiet berührt den 300 m Bereich der BAB A 93

1. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden; die von Teilnehmern der BAB A 93 eingesehen werden können.
2. Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen, daß eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 ausgeschlossen ist.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm und und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.
4. Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Osten orientiert werden, sollte dies nicht durchführbar sein, **sollte in Schlafräumen, auch bei geschlossenen Fenstern die Zuführung frischer Luft ermöglicht werden, z. B. durch Einbau einer schallgedämmten Lüftungsanlage.**

BEISPIELE ZU DEN FESTSETZUNGEN IN PLAN UND TEXT



VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß der Stadt Nabburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 18.02.1986, Beschluß-Nr. 78/86

   Nabburg, den 16.09.1987 .... (1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 20.08.1986 bis 24.09.1986 öffentlich ausgelegt.

   Nabburg, den 16.09.1987 .... (1. Bürgermeister)

   Ort und Zeit der zweiten öffentlichen Auslegung (Wiederholung) vom 30.03.1987 bis 05.05.1987

   Nabburg, den 16.09.1987 .... (1. Bürgermeister)

3. Der Stadtrat Nabburg hat mit Beschluß vom 12.05.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

   Nabburg, den 16.09.1987 .... (1. Bürgermeister)

4. Das Landratsamt Schwandorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 06.08.1987 Nr. 5.1-610.26.27 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 genehmigt.

   ~~Schwandorf~~ Nabburg, den 16.09.1987 .... (1. Bürgermeister)

5. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 11.09.1987 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Nabburg gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am 11.09.1987 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

   Nabburg, den 16. September 1987 .... (1. Bürgermeister)

BAYERN STADT NABBURG

Verwaltungsgemeinschaft Nabburg
Eing 02. JUN 1987
Ref ...... Nr ......

BEBAUUNGSPLAN NABBURG NR: 20

"HIRTENLEITE"

ARCHITEKT KONRAD KRAUS
BERATENDER ARCHITEKT · DIPL.-ING. (FH)
8470 NABBURG · TEL. 09433/481
8474 OBERVIECHTACH · TEL. 09671/3640

NABBURG, DEN 15.07.1986

GEÄNDERT 30.04.1987
GEÄNDERT 04.02.1987