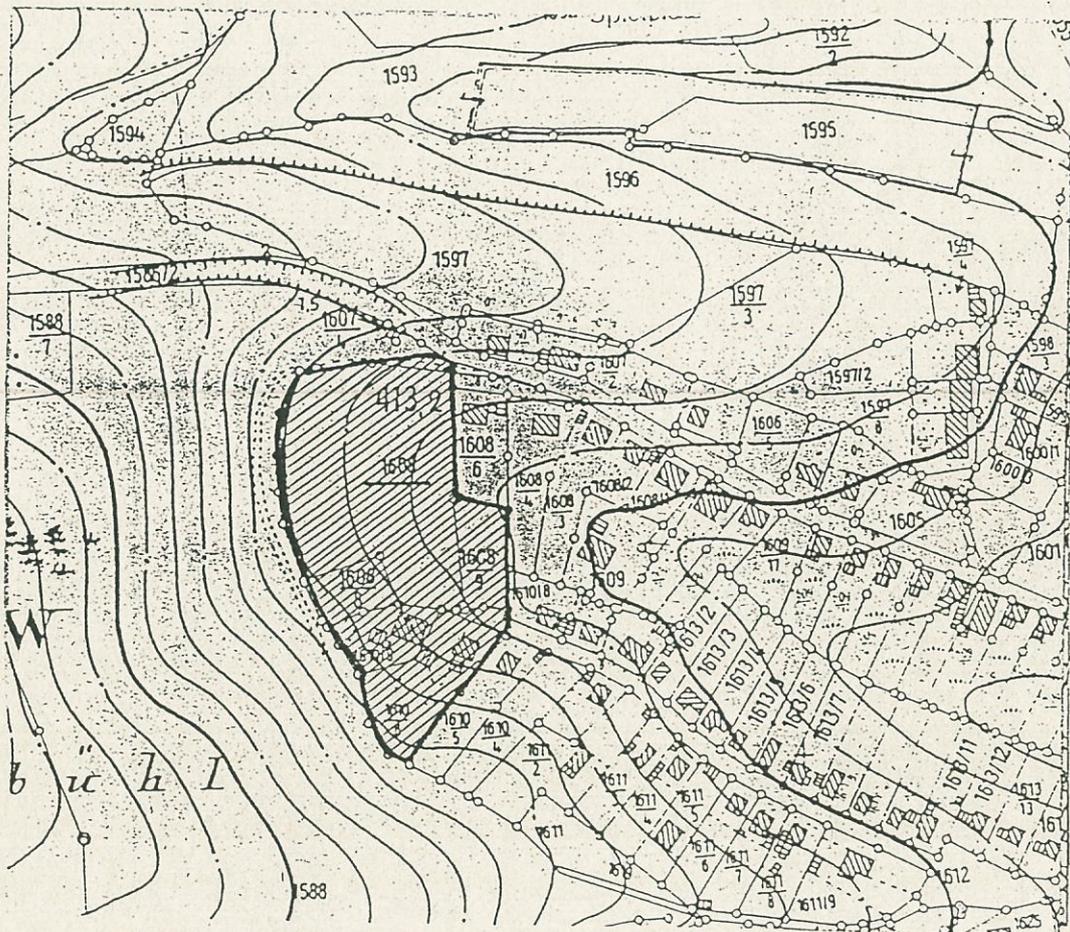


Nr. 23

Verwaltungsgemeinschaft
NABBURG
Eingang 15.07.96. ★
Ref.: 2, 1, 11

Bebauungsplan Im Pfandel

M. 1:1000



Stadt Nabburg
Landkreis Schwandorf

rechtskräftige Fassung

Entwurfsverfasser: Johann Simbeck
Dipl. Ing. FH d. Architektur
Pfandelstraße 12
92507 Nabburg
simbeck
Telefon: 09433/6552

aufgestellt:
Nabburg, 27.03.1996
ergänzt: 08.07.1996

Begründung

Zum Bebauungsplan

- Mit der Ausweisung des Baugebietes „Im Pfandel“ wird dem Wohnraumbedarf der Stadt Nabburg Rechnung getragen.
- Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden gleichzeitig geändert bzw. aufgestellt. Die Fläche soll künftig als allgemeines Wohngebiet verplant werden.
- Durch die Ausweisung des Gebietes als Baugebiet kann die seit langem geplante Zusammenführung der Bürgermeister-Haller-Straße mit der Pfandelstraße verwirklicht werden.
- Das Baugebiet ist durch den angrenzenden Mischwald vollständig eingegrünt. Durch die Anpflanzung von heimischen Laub- bzw. Obstbäumen wird eine Durchgrünung des Wohngebietes erreicht. Dies erfolgt entlang der Erschließungsstraße und auf den Baugrundstücken. Eine Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild wird erreicht.
- Die Stadt Nabburg kann mit der Ausweisung dieses Baugebietes der starken Nachfrage von Bauwilligen Rechnung tragen. Der akuten Bauplatznot kann zum Teil Abhilfe geschafft werden. Dies ist besonders zu begrüßen, da die Eigentümer vorhandener Baulücken keine Verkaufsbereitschaft zeigen.
- Durch eine starke finanzielle Beteiligung des Bauträgers, welcher das Baugebiet bebaut, kann eine zügige und kontrollierte Bebauung gewährleistet werden.

Allgemeine Festsetzungen

1. Erschließung

Träger der Erschließung ist die Stadt. Die Anliegerbeiträge der bestehenden Bebauung werden nach der städtischen Satzung berechnet. Die Anliegerbeiträge des Grundstücks 1608 wird vom Bauträger übernommen.

2. Entwässerung

Das Gebiet kann an das vorhandene Entwässerungsnetz, das zur Kläranlage Nabburg führt, angeschlossen werden. Für dieses Gebiet liegt eine Entwässerungsplanung bereits seit Jahren vor.

- Um das Baugebiet von unregelmäßig ablaufenden Oberflächenwassern aus den angrenzenden Waldstück zu schützen, ist geplant entlang des Waldweges einen Graben anzulegen. Das im Graben ansammelnde Wasser wird mittels eines Straßeneinlaufes in das Entwässerungsnetz abgeleitet. Vor dem Straßeneinlauf ist der Graben als Rückhaltebecken auszubauen.
- Flächenversiegelungen sollen auf den unabwiesbaren Umfang beschränkt bleiben.
- Zwingend erforderliche Befestigungen sollen grundsätzlich gut durchlässig ausgeführt werden (Garagenzufahrten usw.).
- Dachwässer sollen zu Gießzwecken gesammelt und soweit dafür benötigt möglichst versickert werden.

3. Bewässerung (Wasserversorgung)

Die neu geplanten Wohnhäuser können an die städtische Wasserversorgung angeschlossen werden.

4. Straßen

Die Straßen sind als Wohnstraßen vorgesehen.

Ausbauabschnitt:	Fahrbahn	b = 4,75m
	Gehweg	b = 1,50m
	Gesamtbreite	b = 6,25m

5. Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG und kann an der vorhandenen Straßenbeleuchtung in der Bürgermeister-Haller-Straße oder Pfandelstraße angeschlossen werden.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgung Ostbayern AG sichergestellt. In unmittelbarer Nähe des Baugebietes befindet sich eine Trafostation. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei Baumpflanzungen muß beachtet werden, daß eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7. Spielplätze

Für Kinder bis zu 6 Jahren sind die Spielplätze auf den Baugrundstücken anzulegen. Für die Kinder ab 6 Jahren ist die Spiel- und Sportmöglichkeit auf dem nahegelegenen Naherholungsgebiet der Stadt gegeben.

8. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet „Im Pfandel“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch und Bayerische Bauordnung in der gültigen Fassung.

9. Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind keine vorgesehen. Die Lage des Baugebietes liegt am nördlichen Stadtrand von Nabburg in einer sehr ruhigen Lage.

10. Brandschutz

Die Forderungen des Kreisbrandrates werden beachtet. Löschwasserversorgung ist durch bereits vorhandene Unterflurhydranten ausreichend vorhanden.

11. Gasversorgung

Die Versorgungsleitung des Erdgasanschlusses wird bis zu den Grundstücken geführt.

12. Abstandsfläche vom angrenzenden Wald

Durch den im Norden angrenzenden Wald wird zwischen den Einfamilienhäusern der Parzellen 1-4 und der Grundstücksgrenze ein unbebauter Streifen von 20m freigehalten. Ein größerer Streifen ist nicht notwendig, da es sich um keinen schneebruch- bzw. windbruchgefährdeten Baumbestand handelt.

13. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Bay. BO sind einzuhalten.
Hinsichtlich der Grenzgaragen gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.

14. Stellung und Höhenlage

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinklig zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen. Der First liegt mittig. Die Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt (EFOK).

Sie ist in den Bauanträgen bezogen auf NN, für OK-Straße und EFOK anzugeben.

15 Parzellengrößen „Im Pfandel“ betragen ca.

1. 890 m²
2. 960 m²
3. 980 m²
4. 940 m²
5. 520 m²
6. 470 m²
7. 455 m²
8. 445 m²
9. 425 m²
10. 430 m²
11. 420 m²
12. 470 m²

Gesamt	<u>7.405 m²</u>	
Straße	957 m ²	
Insgesamt		8362 m ²

Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Grundflächen- und Geschossflächen sind Höchstwerte und dürfen nur in begründeten Fällen überschritten werden. Für das gesamte Baugebiet wird erdgeschoßige Bauweise mit ausgebautem Dachboden vorgeschrieben. Das Kellergeschoß ist sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Doppelhäusern wegen der Hanglage zur Süd-Ost-Seite als Vollgeschoß sichtbar.

3. Gestaltung

3.1. Die Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach festgesetzt. Die angegebenen First-richtungen sind einzuhalten.

3.2. Die Dachneigungen der Hauptgebäude sollen 42° bis max. 45° betragen. Bei Nebengebäuden beträgt die Mindestdachneigung 35° und ist als Satteldach auszuführen.

3.3. Die Kniestockhöhe für das ausgebaute Dachgeschoß beträgt 75 cm. Einschließlich Fußfette dürfen 90 cm nicht überschritten werden.

3.4. Die Dachüberstände betragen max. an der Traufe 50 cm und beim Ortgang 30 cm.

3.5. Dachgauben oder Schleppdachgauben mit Doppelfenster sind im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig, sie dürfen in der Breite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind in untergeordneter Form zulässig.

3.6. Als Dachdeckung sollten naturrote Dachziegel Verwendung finden. Empfohlen wird Flachdachpfannendeckung.

3.7. Liegende Dachfenster über 1 m^2 sind nicht zulässig.

4. Die Garagen

Garagen bei den Doppelhäusern sind wegen der Hanglage des Grundstückes zu unterkellern. Vor Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

5. Einfriedung

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz (Holzlatten- und Hanichelzaun). Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze - Stauraum) dürfen bei den Parzellen 5-12 zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

6. Holzlatten-/Hanichelzaun

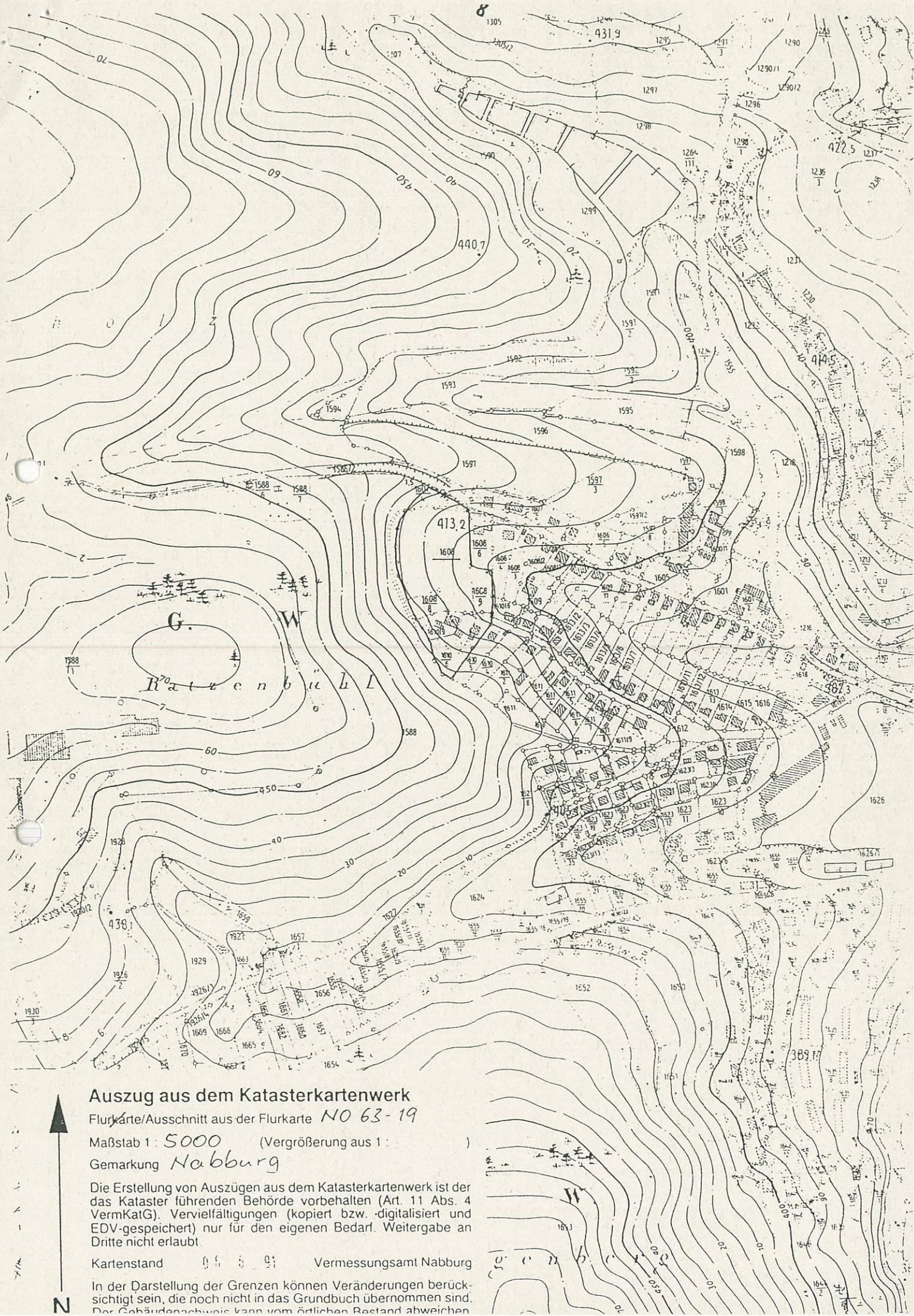
Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend anzubringen und ohne Unterbrechung zu gestalten. Die Zaunpfosten sollen 10 cm niedriger als die Zaunoberkante sein. Die Sockelhöhe darf höchstens 0,30 m betragen, gemessen von der Straßenoberkante aus. Die Pfeiler von Gartentüren sind als verputztes Mauerwerk, Sichtbeton oder in Naturstein zulässig.

7. Seitliche Einfriedung

Sie ist als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig.

8. Müllbehälter

Sie sind nur in Zusammenhang mit der Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig (hinter gemauerten oder Holzlattenbehältern). Es sollte versucht werden, die Mülltonnenboxen in die Baukörper einzubinden.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 63-19

Maßstab 1 : 5000 (Vergrößerung aus 1 :)

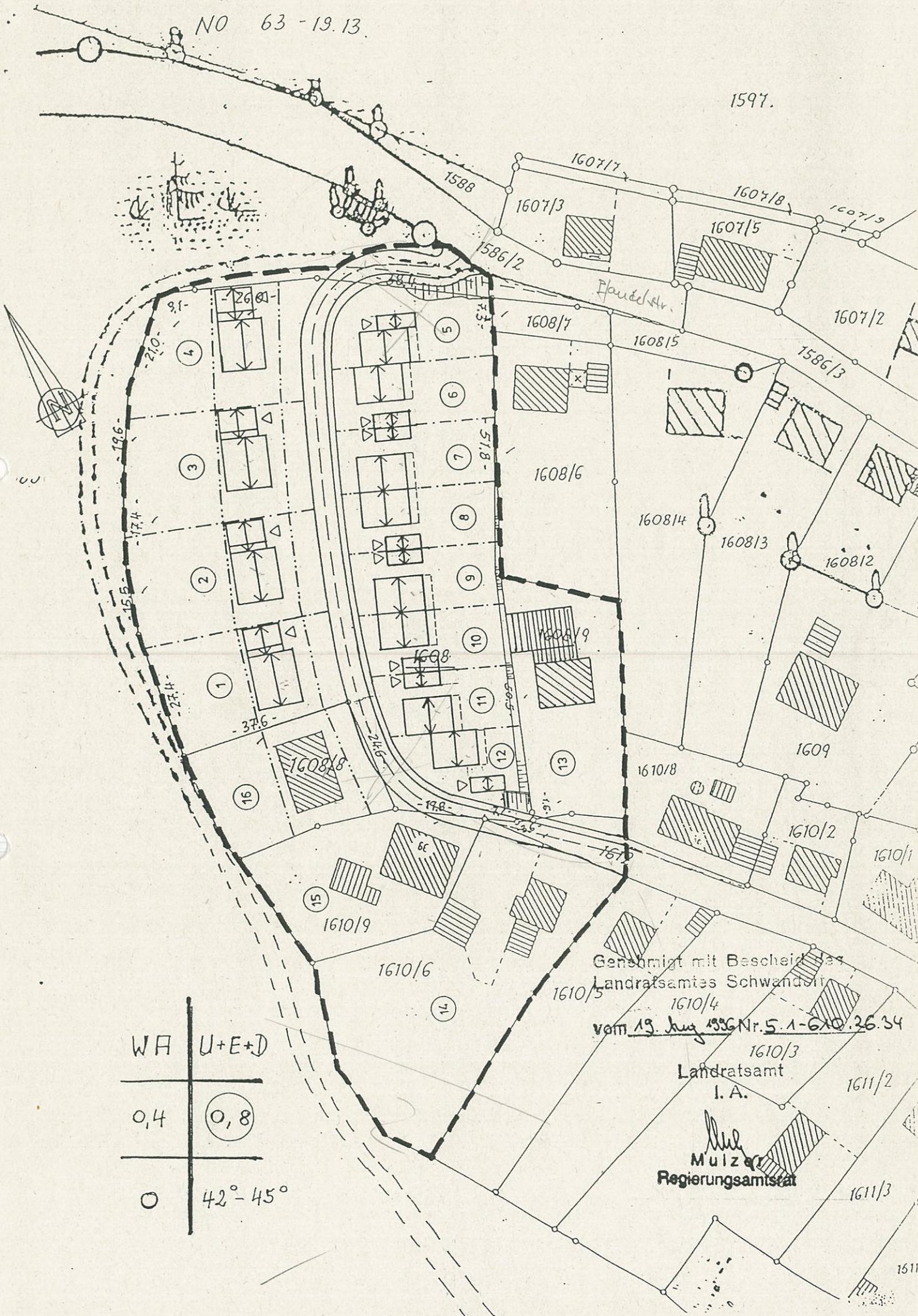
Gemarkung Nabburg

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Kartenstand 05 09 Vermessungsamt Nabburg

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen





Geschmigt mit Bescheid des
 Landratsamtes Schwandau
 vom 19. Aug 1936 Nr. 5.1-610.26.34

Landratsamt
 I. A.

Mulzer
 Regierungsamtstat

WA	U+E+D
0,4	0,8
○	42°-45°

Zeichenerklärung für die Festsetzung



Geltungsbereich

W A

Allgemeines Wohngebiet

U+E+D

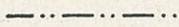
Ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß und Teilausbau des Untergeschoßes

S D

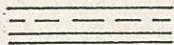
Satteldach

0

Offene Bauweise



Baugrenze



Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteig



Garagenzufahrt



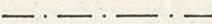
Garagen



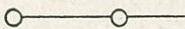
Hauptgebäude mit Firstrichtung

②

Parzellennummer



Geplante Grundstücksgrenzen



Vorhandene Grundstücksgrenzen

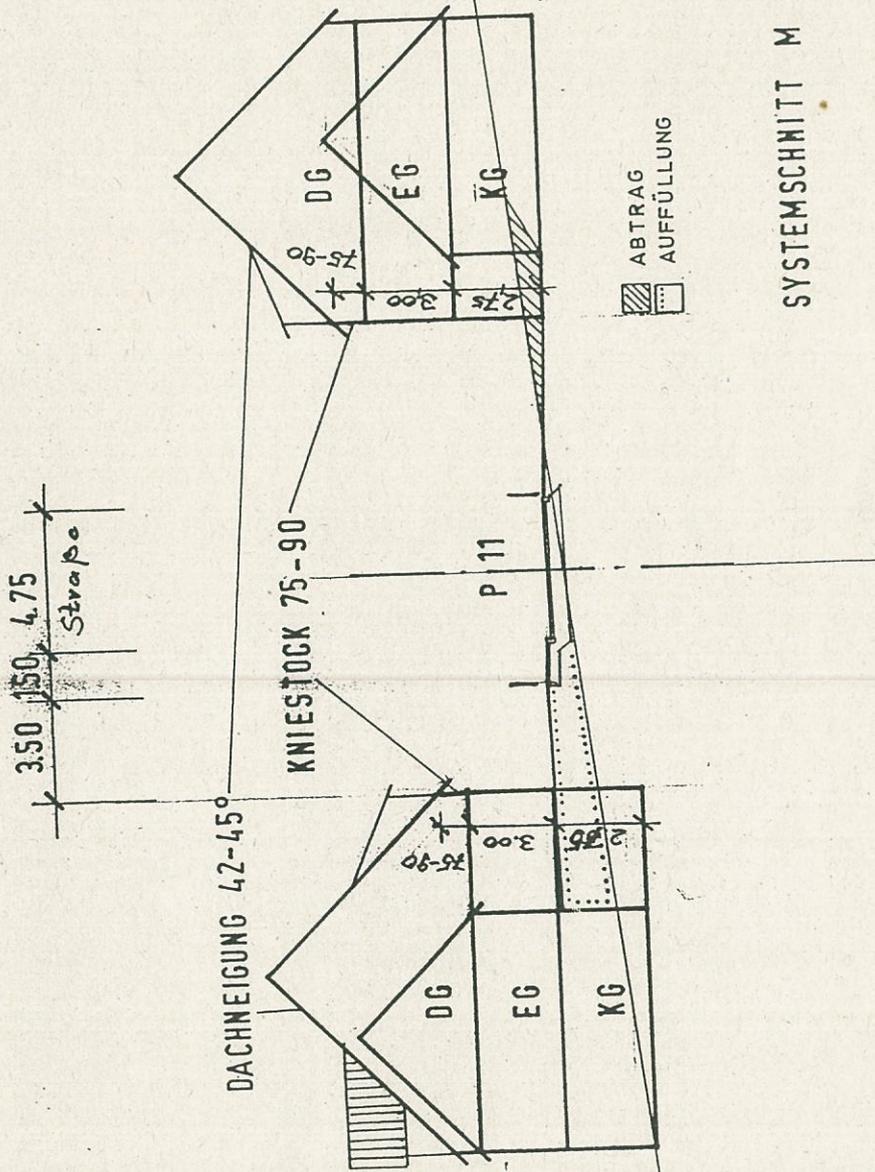


Gebäudebestand

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

- Feld 1 = Baugebiet
- Feld 2 = Zahl der Vollgeschoße
- Feld 3 = Grundflächenzahl
- Feld 4 = Geschoßflächenzahl
- Feld 5 = Bauweise
- Feld 6 = Dachneigung



SYSTEMSCHNITT M 1:250