

Markt Plech
Landkreis Bayreuth



**Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet (WA)
„Kreuzsteinstraße“
im Ortsteil Plech**

SATZUNG
zum Entwurf vom 01.09.2017

Geändert: 20.11.2017
Aufgestellt: im September 2017

Verfasser:
Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand
Maxfeldstraße 41
90409 Nürnberg

SATZUNG

Der Markt Plech erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des §§ 1 Abs 1, 2 Abs 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO)
- des Art. 81 (örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan „Kreuzsteinstraße“ als Satzung.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 04.05.2017, festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 BauNVO höchstens betragen:

- Grundflächenzahl: max. 0,3
- Geschossflächenzahl: max. 0,6
- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen
- Gebäude dürfen eine maximale Länge von 15 m nicht überschreiten.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Absatz 2 BauNVO; es ist nur Einzelhausbebauung zugelassen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.
Sie müssen jedoch

- a) dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen bzw. überdachte Stellplätze müssen mit einem Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gerechnet ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, errichtet werden. Der Stauraum darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

6. Baugestaltung

6.1 Hauptgebäude

Für den gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (II = E+D) und einer max. bergseitigen Traufhöhe von i. M. 3,90 m über Gelände zugelassen.

Untergeschosse sind nur als reinen Kellergeschosse zulässig.

Die Sockelhöhe beträgt i. M. max. 0,30 m über OK Straße bei talseitiger Bebauung. Bei bergseitiger Bebauung beträgt die Sockelhöhe i. M. 1,00 m. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Straßenfront entlang der Grundstücke.

Die vorgeschriebenen Satteldächer können mit einer Dachneigung von 38 ° bis 48° ausgeführt werden. Die Firstrichtung ist parallel oder senkrecht zur Straßenfront der Erschließungsstraße herzustellen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

Der Ortgangüberhang darf max. 0,40 m betragen, der Traufüberstand max. 0,60 m.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gaube nicht unterbrochen werden. Untergeordnete Anbauten mit Gegengiebel sind zugelassen, wenn sie die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

6.2 Garagen und Nebenanlagen, Stellflächen

Garagen und Nebenanlagen sind nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) zulässig und bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Die Oberkante der Stellflächen liegt bergseitig max. 0,50 über Straßenniveau. Talseitig sind die Stellflächen auf Straßenniveau anzulegen.

6.3 Auffüllungen

Auffüllungen sind talseitig bis max. 1,50 m Höhe über bestehendem Gelände zulässig. Auffüllungen sind zum Nachbargrundstück flach zu verziehen.

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind nicht zulässig.

Bei möglichen Holzfassaden ist eine Block- und Rundstambbauweise nicht zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,20 m, innerhalb von Sichtdreiecken max. 0,80 m, hohe Zäune, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten, zulässig.

Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel bis 1,50 m Höhe erstellt werden. Die Beschränkung innerhalb der Sichtdreiecke ist einzuhalten.

9. Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

10. Grünordnung

10.1 Baumpflanzungen in Grundstücken

Pro Grundstück sollen zwei Bäume gemäß vorgeschlagener Pflanzliste 10.3.1 entlang der Erschließungsstraße gepflanzt werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

10.2 Sonstiges private Grünflächen

Die Bepflanzung der Privatflächen soll landschaftsgerecht mit überwiegend heimischen Sträuchern und Gehölzen nach Pflanzliste 10.3.2 erfolgen.

Im Gebäudebereich können bis zu 1/3 Gast-/Ziergehölze nach Pflanzliste 10.3.3 verwendet werden.

10.3 Pflanzliste

Für die Bepflanzung werden folgende Pflanzlisten vorgeschlagen.

10.3.1 Bäume II. und III. Ordnung

Qualität: mind. 3 x v, StU 12/14

Art:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus in Arten	Weißdorn
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Sorbus in Arten	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde

sowie Obstbäume als Hochstamm wie Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

10.3.2 Sträucher und Gehölze

Qualität: mind. 2 x v, 60/80

Art:	Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus euroaeus	Pfaffenhütchen
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Mespilus germanica	Mispel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Rosa in Sorten	Heckenkirsche
	Salix in Arten	Weide
	Sambucus nigra	Holunder
	Syringa vulgaris	Flieder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

10.3.3 Liste empfohlener Ziergehölze am Haus

Wände	Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Pfeifenwinde, Clematis, Jelängerjelier, Spalierobst
Bodendecker	Efeu, Potentilla, Hypericum
Geschnittene Hecken	Hainbuche, Liguster, Feldahorn
Ziersträucher, bis 3 m:	Hartriegel, Deutzie, Ranunkelstrauch, Kolkwitze, Pfeiffenstrauch, Schneebeere, Spierstrauch, Duft-Schneeball

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe sichergestellt.

11.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird über ein Mischsystem abgeleitet und in der Kläranlage Plech behandelt.

11.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen zu versickern oder in geeigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden. ~~Die~~

12. Denkmalschutz

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach § 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof unverzüglich bekannt zu machen.

Sollten den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werde diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

**Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Markt Plech**

**Geändert, 20.11.2017
Nürnberg, im September 2017**

**Ingenieurbüro für Tiefbau
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand**



Plech,

**Gemeinde Markt Plech
1. Bürgermeister Escher**

