

# **Bebauungsplan Erbendorf – Naabhöhe**



## **Bebauungsvorschriften**

### **Textliche Festsetzungen**

#### ***A) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches***

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet, welches im Sinne der Ziffer 13.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

#### **B) Bauliche Nutzung**

##### ***1. Art der baulichen Nutzung***

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen.

Unzulässig ist die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauung mit

1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes
2. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben
3. Anlagen für Verwaltungen
5. Tankstellen

##### ***2. Maß der baulichen Nutzung***

###### **a) Genehmigungsspezifische Höchstmaße**

Die Festsetzungen in den Regelbeispielen sind bindend

Als Obergrenze sind zulässig: (siehe auch: Festsetzungen der Nutzungsschablone)

o = offene Bauweise

max. Wandhöhe gemäß Festsetzung in den Regelbeispielen

max. Firsthöhe gemäß Festsetzungen in den Regelbeispielen

Für die Bauparzellen 1 – 12 und 22 – 25 sind bei Nebengebäuden und Grenzgaragen die Wandhöhen gemäß Regelbeispiel zu beachten.

Für die Bauparzellen 13 – 21 wird für die Nebengebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO mit max. 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO mit max. 1,2 festgesetzt.

Als Unterer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Fahrbahnoberkante mit der Mitte der an der Straße anliegenden Bauparzellenseite festgelegt. Für die Bauparzellen Nr. 7, 21 und 23 gilt der eingezeichnete Bezugspunkt.

Wandhöhe ist das Maß vom Unteren Bezugspunkt zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### ***C) Hauptgebäude***

Die Bebauung wird durch die Vorgabe der Nutzungsschablonen und den Regelbeispielen bestimmt

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Flachdächer und extensive Grasdächer sind ebenfalls zulässig. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus Metall.

Für Dachform und Firsthöhe gelten die Vorgaben in den Nutzungsschablonen und den Regelbeispielen.

Die Traufüberstände dürfen maximal 60 cm betragen.

Die Ortgangüberstände dürfen maximal 40 cm betragen.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Hinweis: Die vorgegebenen Firstrichtungen sind Empfehlungen

## ***D) Garagen und Nebengebäude***

Bei den Garagen und Nebengebäuden gelten die Regelbeispiele.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die Bauparzellen 13 – 21 wird abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO die Wandhöhe von Garagen bei Grenzbebauung talseitig mit Maximum 6,00 m festgelegt.

Zugelassen sind Garagen und Nebengebäude innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen des Bebauungsplanes. Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind ausnahmsweise Nebengebäude mit einem maximalen Volumen bis zu 50 Kubikmeter zugelassen.

Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Garagen und Nebengebäude vorgesehen und zugelassen sind, wird hierfür entsprechend nach § 22 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Diese Gebäude können mit Flachdach oder Dachneigung errichtet werden.

Bei den Traufen ist ein Überstand von 60 cm und beim Ortgang von 40 cm zulässig.

## ***E) Einfriedungen***

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke sind als senkrechte Holzlatten oder senkrechte Metallstabzäune zulässig.

Die maximale Zaunhöhe einschließlich Sockel wird auf 1,20 m festgesetzt.

Der Zaun- bzw. Sockelverlauf ist dem Straßenverlauf anzupassen. Die Sockelhöhe soll 30 cm nicht überschreiten.

Bei Rück- und Seiteneinfriedungen ist auf Sockel zu verzichten; eine Durchgängigkeit für Kriechtiere bis 15 cm ist zu gewährleisten.

## ***F) Grünordnerische Festsetzungen***

Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-, Obst- oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## ***G) Windschutzpflanzung entlang der Ostgrenze***

### **Pflanzgebot für die Bauparzellen 8 – 13**

Auf den Parzellen 8 – 13 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine zweireihige Hecke mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu pflanzen. Auszuwählen ist dabei:

Kleinbäume, Heister, 3 x verpflanzt

acer campestre	Feldahorn,
carpinus betulus	Hainbuche,
prunus avium	Vogelkirsche,
sorbus aucuparia	Vogelbeere,

sowie

Sträucher, 2 x verpflanzt

corylus avellana	Haselnuss,
sambucus racemosa	Traubenholunder,
sambucus nigra	Holunder,
prunus pinosa	Schlehe,
crataegus monogyna	Weißdorn,
rosa canina	Hundsrose,
rhamnus cathartica	Kreuzdorn.

## ***H) Zufahrts-, Zugangs- und private Parkflächen***

Für diese privaten Flächen werden Materialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit mit einem hohen durchlässigen Fugenanteil festgesetzt.

## ***I) Verkehrsberuhigter Bebauungsplanbereich***

Die gesamten Anliegerstraßen im Innenbereich des Plangebietes Naabhöhe – beginnend ab der Nordost-Ein- bzw. Ausfahrt bis einschließlich der westlichen Einbahnstraßenausfahrt – werden als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt.

## ***J) Hinweise***

### ***Energieeinsparverordnung und regenerative Energien***

Die energetischen Vorgaben der jeweils neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) sind einzuhalten.

Auch auf die Bestimmungen des § 3 EEWärmeG (Erneuerbare Energien Wärmegegesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

Durch die freie Wahl der Hauptfirstrichtung wird eine problemlose Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Da hierfür oftmals relativ kleine Flächen ausreichen, können diese auch auf den Nebengebäuden installiert werden.

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich als Quotient der überbauten Grundstücksfläche (z.B. mit Wohnhaus-, Garagen- und Nebengebäuden, sowie befestigten Terrassenflächen, Garagenstauraum, Stellplätzen und Zugangsfläche) im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche.

Erbendorf, 18.12.2017

Geändert 19.03.2018