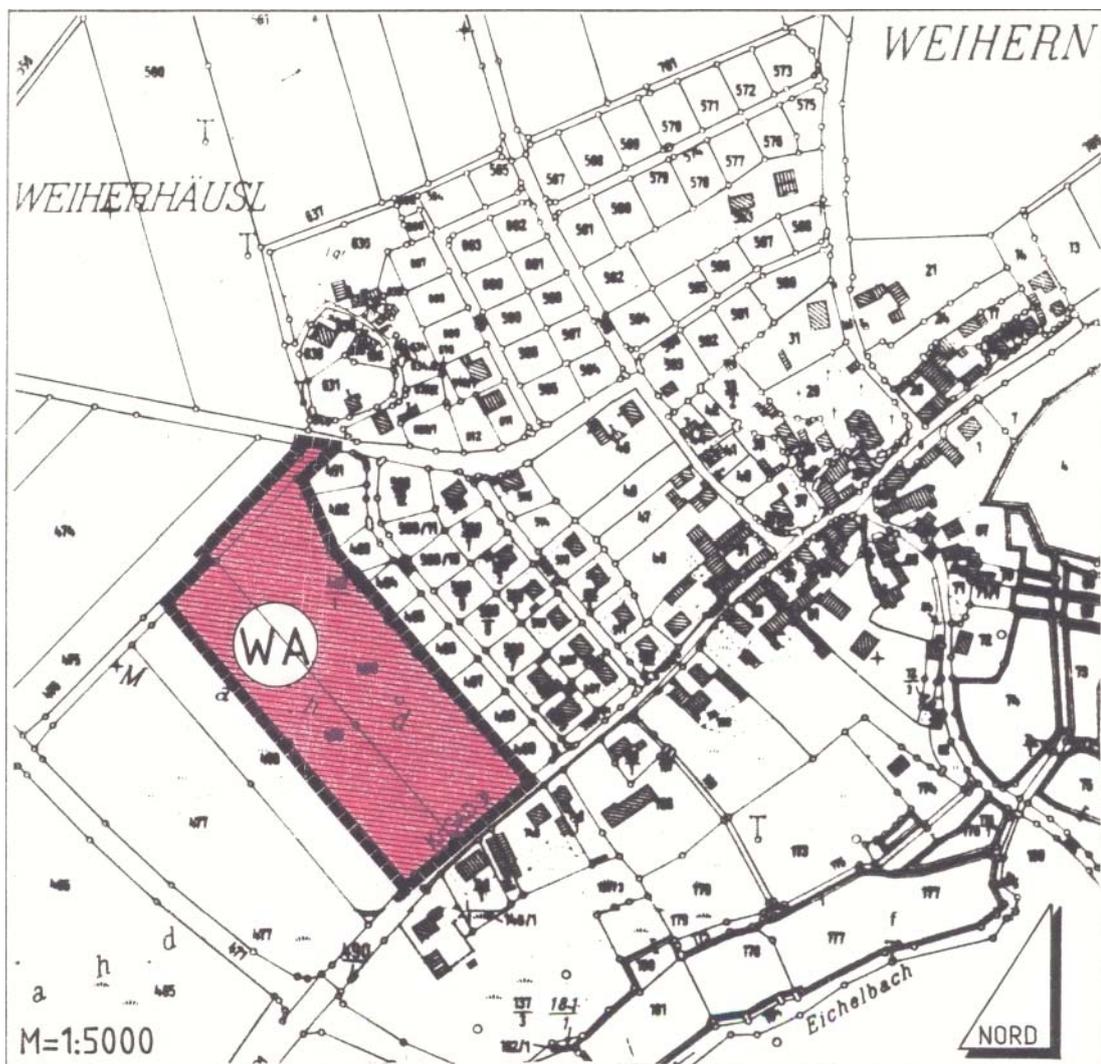




Stadt Pfreimd Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Weiher – Mahdwiesn“



Neunburg vorm Wald, 13.09.1995

Bebauungsplan „Weihern – Madwiesen“

(ALLGEMEINES WOHNGEBIET)

**STADT PFREIMD
LANDKREIS SCHWANDORF
REG.-BEZIRK OBERPFALZ**

BEGRÜNDUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNG

REGELBEISPIEL

Begründung zum Bebauungsplan

„WEIHERN – MAHDWIESEN“

Der Ortsteil Weiher der Stadt Pfreimd ist geprägt durch eine ländliche, zum Teil noch landwirtschaftliche Struktur.

Die Nähe zur Autobahn A 93, die die beiden Stadtzentren Schwandorf und Weiden miteinander verbindet, und die reizvolle landschaftliche Lage machen Weiher zu einem gefragten Wohnstandort, der die derzeitige Nachfrage nach neu-en Baugrundstücken nicht decken kann. Um diesem Defizit gerecht zu werden, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiher - Mandwiesen“ beschlossen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche von 2,6119 ha am südlichen Ortsrand von Weiher wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und umfaßt 25 Bauparzellen. Die neuen Grundstücke sollen mit eingeschossigen (E + D), lang-gestreckten Gebäuden mit einer Minstdachneigung von 40 ° bebaut werden; diese schließen sich in ihrer Bauweise großenteils an das bestehende Siedlungsgebiet am Ortsrand an.

Um im Sinne der Dorferneuerung fortzufahren, ist geplant, daß ein Grüngürtel das Baugebiet umschließt, der entlang der Kreisstraße SAD 31 als 2 m breiter Grünstreifen mit Großbaumbepflanzungen ausgebildet ist. Im Südwesten trennt eine 5 m breite Hecke aus Sträuchern und Bäumen das geplante Siedlungsgebiet von der angrenzenden Agrarfläche. In dieses Pflanzgebiet wird ein Kinderspielplatz integriert, den ein Fußweg mit der Anliegerstraße verbindet.

Die Stadt Pfreimd geht davon aus, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiher - Mandwiesen“ eine - zumindest teilweise - befriedigende Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken mit abgeschlossener Ortseingrünung gelungen ist.

Textliche Festsetzungen

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen
§9 Abs. 1, 1 – 26 BauGB, Art. 6, 7, 98 BayBO und § 1 – 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baulinien und Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse und den unter Punkt 4 getroffenen Festsetzungen.

3. ABSTANDFLÄCHEN

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird aus städtebaulichen Gründen abgewichen (Art. 7, Grenzbebauung). Die Abweichungen betreffen die Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Die Baulinien an den seitlichen Grundstücksgrenzen beziehen sich ausschließlich auf die Garagen.

Die Hauptgebäude sind gemäß der Abstandsflächenregelung Art. 6 BayBO zu erstellen.

4. BAUWEISE

Folgende Bauweise wird festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser
- Gebäudebreite < 11,50 m
- Mindestseitenverhältnis Länge : Breite > 1,3 : 1
- Satteldach Dachneigung >40 ° > 48 °

5. STELLUNG, HÖHENLAGE U. FIRSHÖHE DER GEBÄUDE

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.

6. ANBAUTEN AN DAS HAUPTGEBÄUDE

Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m an das Hauptgebäude dürfen die Baulinien bzw. Baugrenzen überschreiten. Anbauten für Wohnzwecke müssen innerhalb der Abstandsflächen liegen.

7. GARAGEN

Die Zulässigkeit von Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO. Sie dürfen nur an den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

Für Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden, gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.

8. SONSTIGE FREISTEHENDE NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig.

9. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die zulässigen Dachneigungen, Giebelbreiten und Firshöhen sind festgesetzt. Sie sind im einzelnen den Punkten 4 und 5 sowie den Regelbeispielen zu entnehmen.

- Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende, in Bezug auf die äußere Gestaltung, an die bereits bestehende Garage anzugleichen.
- Als Dachdeckungsmaterial soll bei Hauptgebäuden und Garagen rotes Deckungsmaterial verwendet werden.
- Landschaftsstörende Farben an Gebäuden sind unzulässig.
- Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 2,50 m zulässig.

10. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht frei-gelegt werden.

11. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz bis 1,3 m Höhe, im Bereich der Sichtdreiecke max. 1,00 m, (senkrechter Holzlatten- und Staketenzaun).

Sockel sind ~~nicht~~ mit max. 0,20 m (geändert mit Stadtratsbeschluß vom 25.04.2001, 30/2001) erlaubt.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun in grüner Farbe möglich. Sockel werden auch hier nicht gewünscht.

12. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Private befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und grundsätzlich gut durchlässig auszuführen. Bevorzugt sind wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen und Natursteinbeläge. Betonsteine sind in Naturfarbe (ungefärbt) und im Würfel- oder Rechteckformat zu verwenden.

13. REGENWASSER

Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, soll in geeigneten Rückhaltebehältern, kleinen Teichen oder Sickermulden zur Entlastung des Kanalnetzes und der Trinkwasservorräte aufgefangen werden. Es kann als Gieß- oder Brauchwasser verwendet werden. Soweit es die Verhältnisse zulassen, sollten diese Wässer auf den Grundstücken versickert oder gedrosselt abgeleitet werden.

14. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig.

Lichtreklamen sind unzulässig.

Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

15. SICHTFENSTER

Die Fläche im Bereich von Sichtfeldern ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, die höher als 1,0 m über der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenraums hinausragen.

16. BEPFLANZUNG

Großbäume sind gern. der Festsetzung durch Planzeichen zu pflanzen.

Für Großbaumpflanzungen kommen folgende Arten in Frage:

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

In jedem Garten ist mindestens 1 Obstbaum, unabhängig festgesetzter Pflanzflächen, zu pflanzen.

Hecken aus Sträuchern, Großsträuchern und Bäumen sind zu pflanzen mit Arten der folgenden Liste:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne

Die Randeingrünung zur freien Landschaft ist im Südwesten ausschließlich mit der Heckenrosenwildform „Rosa Canina“ in Form einer zweireihigen Hecke auszuführen.

17. HINWEISE

- Bei vorgesehenen Heizöllagerungen sind die einschlägigen Gewässerschutzvorschriften zu beachten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG (Unterlagen nach § 27 WPBV).
- Da über die Grundwasserverhältnisse keine Unterlagen vorliegen, wird eine Überprüfung im Zuge der Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Es ist mit vereinzelt auftretenden Schichtenwässern zu rechnen.

- Drainagenwasser:

Es wird darauf hingewiesen, daß - soweit in Baugruben Schichten- oder Quellwasser angeschnitten wird - diese Wässer der öffentlichen Kanalisation keinesfalls zugeführt werden dürfen. Sie sind umgehend wieder auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

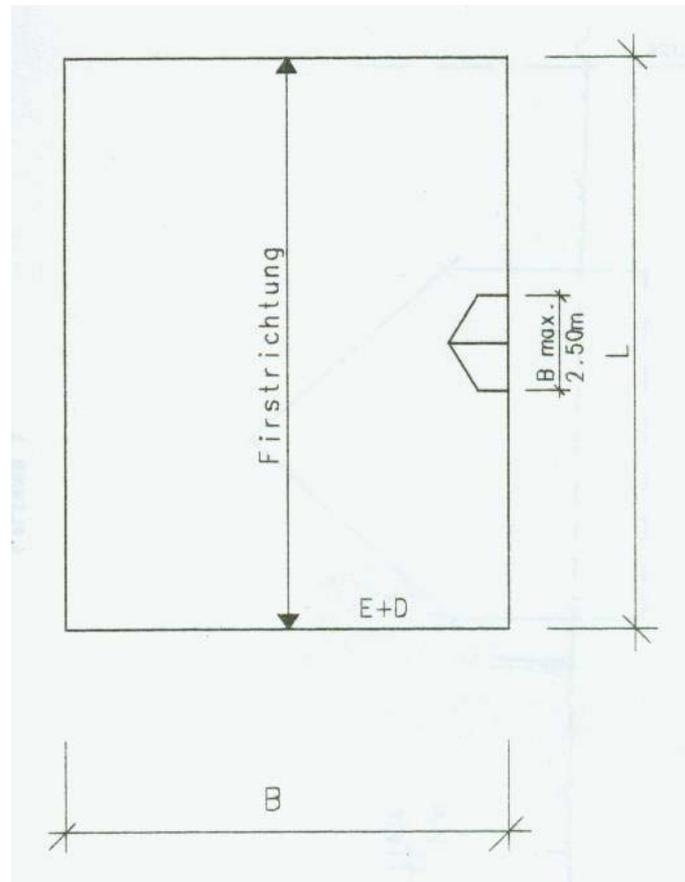
- Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG, Bezirksstelle Wernberg, Falkenstraße 15, Tel.-Nr. (0 96 04) 22 13.

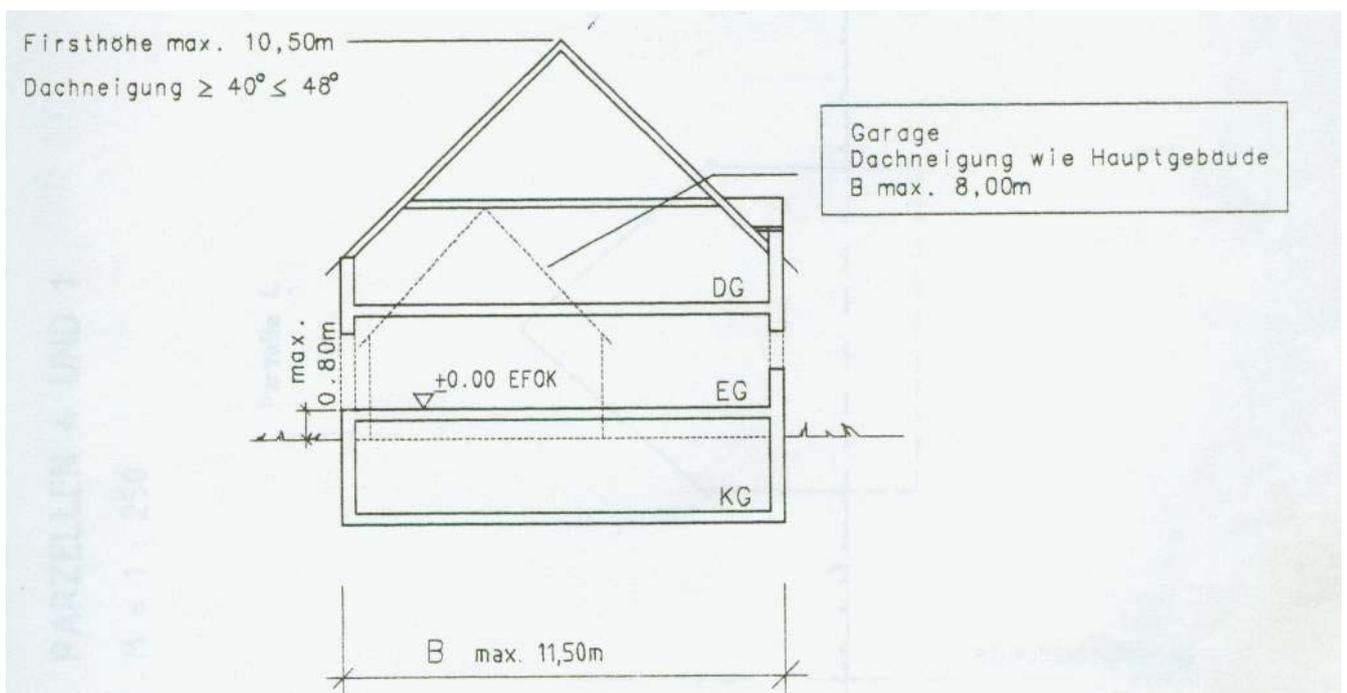
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“; herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG - Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Regelbeispiel

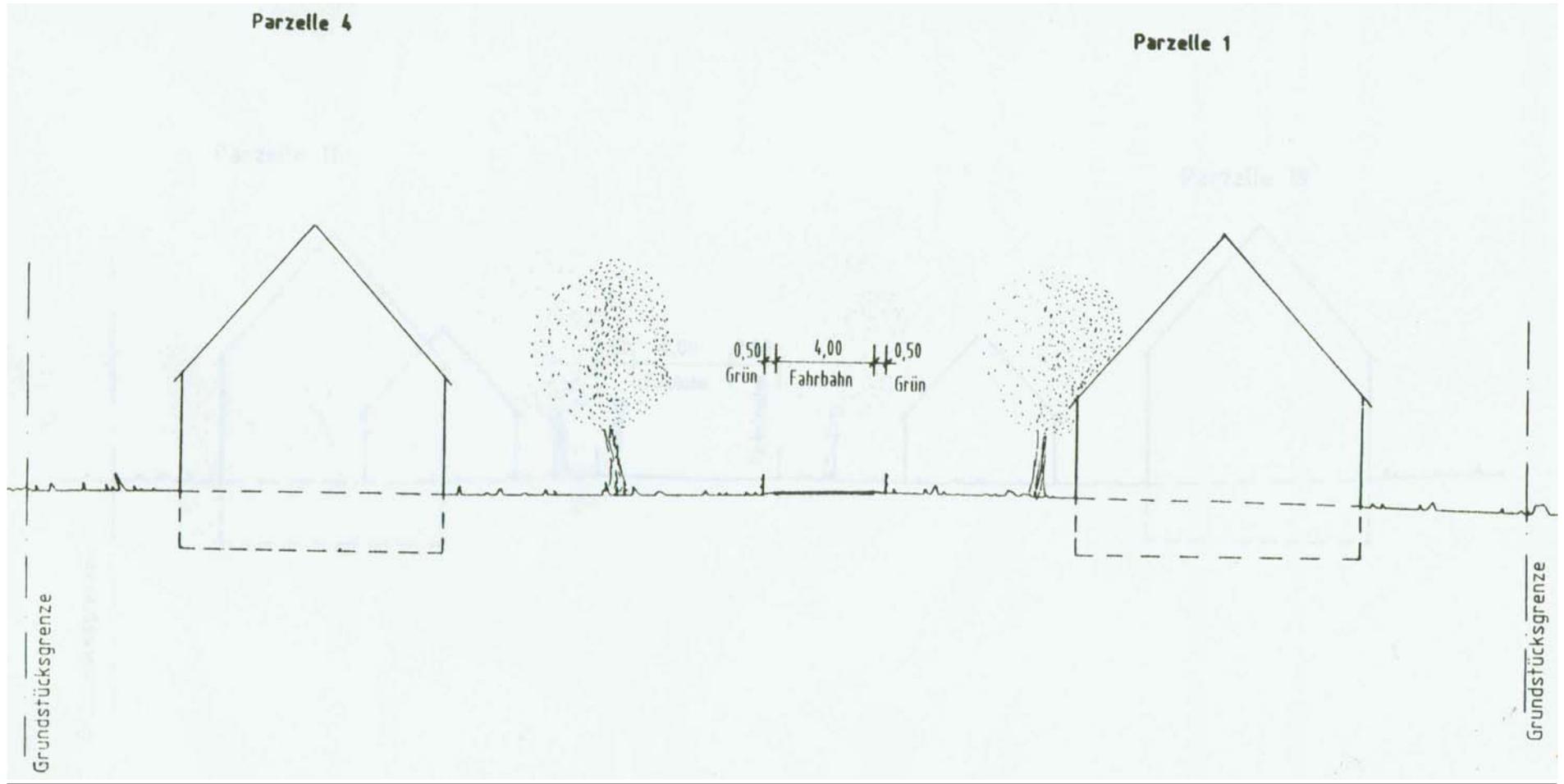


Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 1,3 : 1 betragen.



Schnitt Straßenraum A – A

Parzellen 4 und 1



Schnitt Straßenraum B – B

Parzellen 11 und 19

