

STADT ESCHENBACH i. d. OPF.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

**„ehemaliges Altenheimgelände“**

Stadt Eschenbach



Vorhabensträger:

STADT ESCHENBACH  
MARIENPLATZ 42  
92676 ESCHENBACH

Erstellt: 27. Januar 2011

## ***TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH***

### **I. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemaliges Altenheimgelände“ erfolgt gemäß Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Weitere Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

Fundstelle: GVBl 2007, S. 588

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 geänd. (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66).

### **II. RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung (PlanzV), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

### **III. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „ehemaliges Altenheimgelände“ wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauGB sind ausnahmsweise nur nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ),	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ),	GFZ 0,8
Geschoße maximal:	II

#### **3.0 Bauweise**

Bauweise: offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig;

die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten

## 4.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 4.1 Fassaden:

Die Gebäude können mit Putzfassaden, Holzfassaden und Metallfassaden erstellt werden; auch gemischt.

### 4.2 Dächer:

Pulldächer müssen die Traufseite nach Norden (talwärts) haben.

Dachneigung: Hauptgebäude von 6° bis max. 23°

Farbe von Dachflächen: es sind graue und ziegelrote Dachfarben zugelassen.

### 4.3 Dachüberstände:

traufseitig bis max. 60 cm

giebelseitig bis max. 30 cm

Grenzgaragen:

Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.

### 4.4 Firstrichtungen:

Die Firstrichtung kann frei gewählt werden.

## 5.0 Höhenfestsetzungen

(§ 9, Abs. 3 BauGB)

Festgelegte Höhe:

Die Gebäude werden mit dem Erdgeschoß: Oberkante fertiger Fußboden in Bezug auf NN (Normal Null) festgelegt.

Definition **Wandhöhe**: Abstandsmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen.

Höhe baulicher Anlagen:

Parzellen 2,3,5 und 6: Wandhöhe im Norden = talseits: 5,00 m

Parzellen 1 und 4: Wandhöhe im Norden = talseits: 5,70 m

Der Begriff Wandhöhe ist in der BayBO geregelt.

Bezugsebene ist die Höhe ü. NN des Erdgeschoßes, welche für jede einzelne Parzellen festgesetzt ist.

Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis +- 50 cm bezogen auf NN EG der jeweiligen Parzelle zulässig, die Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen dabei nicht verändert werden. Im Bauantrag sind Höhenprofile mit Höhenbezug auf NN (Normal Null) darzustellen.

Ein **Kniestock** wird nicht festgelegt.

## **6.0 Nebenanlagen**

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:  
Stellplätze sind von der Zufahrt/Grenze aus, mind. 5,0m tief, zu errichten,  
Garagen sind nach den Bestimmungen der BayBO zulässig.  
Grenzgaragen sind mit max. 50 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zulässig.  
Garagen und Stellplätze sind an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zu errichten.

## **7.0 Einfriedungen**

Zugelassen sind nur Holzzäune zur Straßenseite, Maschendraht- bzw. Metallzäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen, mit einer Höhe von max. 1,20 m.  
Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien sind möglich.

## **8.0 Werbeanlagen**

**8.1** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden zulässig. Nur im Bereich der Erdgeschoßzone kann eine Werbefläche von max. 2,00 qm angebracht werden, die auf die Nutzung der Anlage hinweist. Hierzu ist ein Planentwurf zur Genehmigung bei der Stadt und dem Landratsamt Neustadt an der Waldnaab einzureichen.

**8.2** Leuchtreklamen sind unzulässig.

## **9.0 Wasserbehandlung und Entsorgung**

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Niederschlagswasser der Dachflächen wird im Mischsystem über die öffentliche Kanalisation entsorgt.

Drainagen- und Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation entsorgt.

## **10.0 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Versorgungsanlagen und –leitungen werden unterirdisch geführt.

z.B. Trinkwasserleitung, Telecom, Strom usw., die Leitungen werden bis in die Bauparzelle verlegt.

## **IV. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **1.0 Siehe Legende Plan!**

### **2.0 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämmen) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.

Pflanzenliste / standortheimische Gehölzarten.

Die Bepflanzung der privaten Freiflächen hat spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Für sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind folgende heimische Arten zu verwenden.

Für die Baugenehmigung ist ein Außenanlagenplan einschließlich Pflanz- und Grünordnungsplan zwingend erforderlich.

#### **2.1 Baumarten:**

Prunus avium	Vogelkirsche	Fagus sylvatica	Buche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Weißbuche
Aesculus Hippocastanum	Kastanie	Quercus robur	Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde	Juglans regia	Walnuß
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Die Bäume sollen mit einer Mindesthöhe von 250 cm bzw. 4 cm Stammdurchmesser gepflanzt werden.

#### **2.2 Gehölz- und Straucharten:**

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Heckenrose		

sowie althergebrachte Hochstamm-Obstsorten.

Die Pflanzengrößen für Gehölze und Sträucher sollen mindestens 150 cm betragen.

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

#### **2.3 Symbole Anpflanzungen:**

Siehe Legende Plan

## **V. TEXTLICHE HINWEISE**

### **1.0 Abwasseranschlüsse**

Eine natürliche Entwässerung des Untergeschosses kann angeboten werden. Maßnahmen wie Rückstauklappen usw. liegen dabei im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Als Rückstauenebene gilt die Oberkante Straße. Mit der tiefbautechnischen Planung müssen diese Punkte näher geklärt werden.

### **2.0 Garagenzufahrten**

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen. (Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke usw.).

### **3.0 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Adolf-Schmetzer-Straße 1, 93055 Regensburg, bekanntgemacht werden. Für den Fall, daß dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden und diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weitergeleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gemäß BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

### **4.0 Feuerwehr**

Die Stichstrasse muß für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 to ausgelegt sein. Dies wird in der tiefbautechnischen Planung berücksichtigt.

### **5.0 Wasserleitung**

Die Wasserleitung wird an das bestehende Wasserleitungsnetz angeschlossen. Hausanschluß wird bis in die Bauparzelle verlegt.

### **6.0 Stromversorgung und Telecom / Medien**

Die Stromversorgung und Medienanschlüsse werden nach Maßgabe der Versorger/Anbieter verlegt.

### **7.0 Müllfahrzeuge**

Die Stichstraße ist für Müllfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von max. 26 to auszulegen. Dies wird in der tiefbautechnischen Planung berücksichtigt.

### **8.0 Hinweis**

Auf den Baugrundstück befand sich bis 2005 das BRK-Seniorenwohnheim. Die baulichen Anlagen wurden abgebrochen und entfernt. Teilflächen wurden aufgefüllt, es ist nicht überall mit gleicher Tragfähigkeit zu rechnen. Für die Planung baulicher Anlagen wird empfohlen einen Bodengutachter hinzuzuziehen.

**VI. ZEICHNERISCHE HINWEISE**

Siehe Legende Plan.

Für den Entwurf

Architekt Günther Lenk

**Änderungen :**

<b>Nr.</b>	<b>Punkt</b>	<b>Datum</b>	<b>Änderung</b>
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			