

BEBAUUNGSPLAN FINKENWEG-LERCHENWEG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinde Königseggwald

Planverfasser: Sabine Müller-Schlegel Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Hoßkircher Str. 1/1 88376 Königseggwald
Tel. 07587/9104, Fax 9106 mueller-schlegel@t-online.de

Bauherr: Gemeinde Königseggwald
Hauptstr. 17
88376 Königseggwald

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL

GEMEINDE KÖNIGSEGGWALD

Baugebiet FINKENWEG-LERCHENWEG

A. PLANZEICHNUNG siehe zeichn. Teil

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 9 (1) 1. BauGB i. B. § 1 (3), (6) 1. BauNVO
§ 4 BauNV, § 6 BauNVO

1.1 NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet – WA -
Die in § 4 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

1.2 NEBENANLAGEN Im WA sind Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt zugelassen:
max. 1 Nebengebäude je Hauptgebäude.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

1.3 NUTZUNGSMASS § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1, 3. u. 4, § 19 (4) BauNVO
Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl in GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ s. zeichn. Teil.

Werden die vorgeschlagenen Grundstücke mit Doppelhäusern bebaut, sind die vorgegebenen Werte der GRZ und GFZ einzuhalten.

1.4 VOLLGESCHOSSE § 9 (1) 1. BauGB/ 3. BauNVO
Höchstgrenze s. zeichn. Teil

1.5 HÖHENLAGE § 9 (1),(2) 1. BauGB
Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossrohfußbodenhöhe – ERFH) richtet sich nach der im Plan eingetragenen ERFH (siehe zeichn. Teil). Sie kann je nach Lage auf dem Baugrundstück um +/- 0,50 m verändert werden. Die vorgegebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe –ERFH gilt auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen.
Gebäudehöhe GH siehe zeichn. Teil
Wandhöhe WH siehe zeichn. Teil
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe.
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut –WH-
Abweichungen sind wie folgt zulässig:
- bei loggienartigen Rücksprüngen kann die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden. Bezugsebene für

1.6 GEBÄUDE- STELLUNG	die Wand- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschoss- rohfußbodenhöhe (ERFH). § 9 (1) 2. BauGB s. Eintrag der Hauptfirstrichtungen im zeichn. Teil. Gebäudestellung siehe zeichn. Teil, Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis 10° +/- zulässig.
1.7 BAUWEISE	§ 9 (1) 2. BauGB in Verbindung mit § 22(1), (2) BauNVO offene Bauweise - o -
1.8 WOHNEINHEITEN	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude 3 Wohneinheiten zulässig
1.9 ÜBERBAUBARKEIT BAUGRUND- STÜCKE	§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) und (5) BauNVO s. zeichn. Teil. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
1.10 VERKEHRSFLÄCHE	§ 9 (1) 11. BauGB, siehe zeichn. Teil – Straßen, Fußweg
1.11	entfällt
1.12 PFLANZUNGEN BÄUME	§ 9 (1) 25a BauGB Es sind hochstämmige, heimische Laubbäume, insbesondere auch Obstbaumarten innerhalb des Baugrundstücks (freie Standortwahl) zu pflanzen. Als Baumarten sind nur die in der Pflanzliste Teil D aufgeführten Arten zulässig.
1.13 GRÜNFLÄCHEN	Auf den im zeichn. Teil eingetragenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.
1.14 AUSGLEICH- FLÄCHEN	§ 9 (1) 2. BauGB Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil, zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Als Maßnahmen sind festgesetzt: - Ausweisung von Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken s. 1.12. - Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit wasserdurchlässiger Fuge, Schotterrassen usw.) auszuführen und auf das Mindestmaß zu beschränken.
1.15 GELÄNDEAN- PASSUNG	§ 9 (1) 26. BauGB Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,50 m und einer Tiefe von 1,00 m.
1.16 PLANBEREICH	§ 9 (7) BauGB siehe zeichn. Teil

**1.17
LÄRMSCHUTZ-
WALL**

Auf die Planzeichnung wird verwiesen. Um den Lärmschutzanforderungen gerecht zu werden, wird im nördlichen Bereich entlang der Kreisstraße 8036 ein modifizierter Lärmschutzwall (h= ca. 2,00 m) nach dem Ergebnis der schalltechnischen Berechnung RLS/90 vom 03.12.04 des Straßenbauamtes aufgeschüttet. In Bereichen mit einem prognostiziertem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) für die Nachtzeit (Gebäude Nr. 1 im EG+OG; Geb. Nr. 20, 21, 37, 36 im OG) dürfen bei der Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken der zur Lärmquelle (Straße) hin orientierten Gebäudeseiten keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer) vorhanden sein. Alternativ hierzu sind an diesen Gebäudeseiten Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, dass eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern stattfinden kann.

**1.18
SICHTFELDER**

Im Bereich der Sichtfelder sind Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m erlaubt. Bäume müssen eine Mindesthöhe der Baumkrone von 3,00 m aufweisen. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art, die > 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante haben, freigehalten werden.

C.**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

LBO § 74

2.0**DACHGESTALTUNG § 74 Abs. 1 LBO****DACHFORM**

Dachform: Satteldach oder Pultdach

Die Garagendächer und Nebengebäudedächer sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

DACHNEIGUNG

siehe zeichn. Teil.

Gleiche Dachneigung für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen.

DACHAUFBAUTEN

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Wandseite (Dachlänge) nicht überschreiten. Die Dachgaubenkonstruktion muss mind. 1 m unter dem First angesetzt werden. Von den Giebelseiten (Ortgang) ist ein Abstand von min. 2,0 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,50 m betragen. Je Wandseite/ Hauptbaukörper ist nur eine Art der Gauben zulässig.

DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind in der Gesamtlänge der Dachgauben einzubeziehen.

WIDERKEHRE	Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehre sind zulässig. Der Dacheintritt deren Firstes muss mind. 1 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
DACH-DECKUNGSMATERIAL	Ziegel- oder Betondachsteine, Farbton rot bis rotbraun, grau bis schwarz. Glasierte und stark reflektierende Dachbeläge sind nicht zulässig. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material u. Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
2.1 ANTENNEN	§ 74 (1) 4.,5.LBO Die Rundfunk- und Fernsehantennen sind, unter Berücksichtigung der Empfangstechnik so anzuordnen und zu gestalten, dass sie optisch weitgehend nicht in Erscheinung treten (z.B. im straßenabgewandten Grundstücksbereich, farbliche Angleichung der Satellitenschüssel an den Hintergrund vor dem die Schüssel montiert ist, max. 1 Stck. je Gebäude, gemeinsame Antennenanlage für mehrere Empfänger). Sofern über den Empfang der Antennenanlage hinaus der Empfang weiterer Programme erforderlich ist, sind weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang als Ausnahme zulässig.
2.2 GELÄNDE	§ 74 (1) 3. LBO Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die <ul style="list-style-type: none">- Geschossebenen- Garagen- Straßen- Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen- Flächen für Freisitzplätze- Die max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände beträgt für Aufschüttungen 0,50 m für Abgrabungen 1,0 m.- Im Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützmauern nicht zugelassen.- Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
2.3 STELLPLÄTZE	§ 74 (2) 2. LBO Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
2.4 EINFRIEDUNGEN	§ 74 (1) 3. LBO Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen als freiwachsende oder geschnittene Hecke max. 1,20 m Höhe zulässig.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6:

WASSERSCHUTZ Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Königsegg.

**FREIHALTEN
VON BEBAUUNG** Entlang der K 8036 ist ein Abstand von 15 m einzuhalten und von jeglicher Bebauung und baulicher Nutzung freizuhalten.

HINWEISE zu planungsrechtlichen Festsetzungen

GRUNDSTÜCKE Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten.

- die Größe der Baugrundstücke
- die Umriss der vorgeschlagenen Gebäude
- die Grundstücksgrenzen
- die Lage der Garagen und Stellplätze

ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Knochen oder Metallteile) angetroffen werden, ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

HINWEISE zu örtlichen Bauvorschriften

**STELLPLÄTZE
GARAGEN** Sie sind bei einer Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

**GELÄNDE-
SCHNITTE** Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.3 der Geländeverlauf festgelegt. Den Bauvorlagen sind deshalb Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücken beizufügen (§ 2 (3) 1. LBOVVO). Die Eckpunkte der Außenwände mit dem künftigen und vorhandenem Gelände sind ebenfalls darzustellen (§ 6 (2) 3. LBOVVO).

BAUGRUBEN- AUSHUB	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen s. Text.
EINRICHTUNG FÜR DIE STROMVER- SORGUNG	Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für die Niederspannungs-Schaltkästen des Energieversorgungsunternehmens vorgesehen. Für die Beleuchtungskörper gilt § 126 (1) BauGB.
NIEDERSCHLAGS- WASSER/AB- WASSER	Häusliche Abwässer und das Oberflächenwasser werden im best. Mischwassersystem der örtlichen Kläranlage zugeführt (siehe geologisches Gutachten).
DRAINAGEN	Es darf im gesamten Gebiet der Grundwasserpegel nicht gesenkt werden. Auf Drainagen sollte verzichtet werden. Drainagenwasser darf nicht in den Abwasserkanal geleitet werden.
METALLGEHALT IM REGENWASSER	Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.
GRUNDWASSER WASSERVER- SORGUNG	bitte beigelegtes Merkblatt beachten

D.**PFLANZENAUSWAHLLISTE**

Obsthochstämme in Lokalsorten wie
Brettacher, Gewürzluiken, Martens Gravensteiner, Rheinischer
Bohnapfel
Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichischer
Walnuss-Sämling

und

als Bäume

Feldahorn

(*Acer campestre*)

Hainbuche

(*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche

(*Prunus avium*)

Stieleiche

(*Qercus robur*)

Eberesche

(*Sorbus aucuparia*)