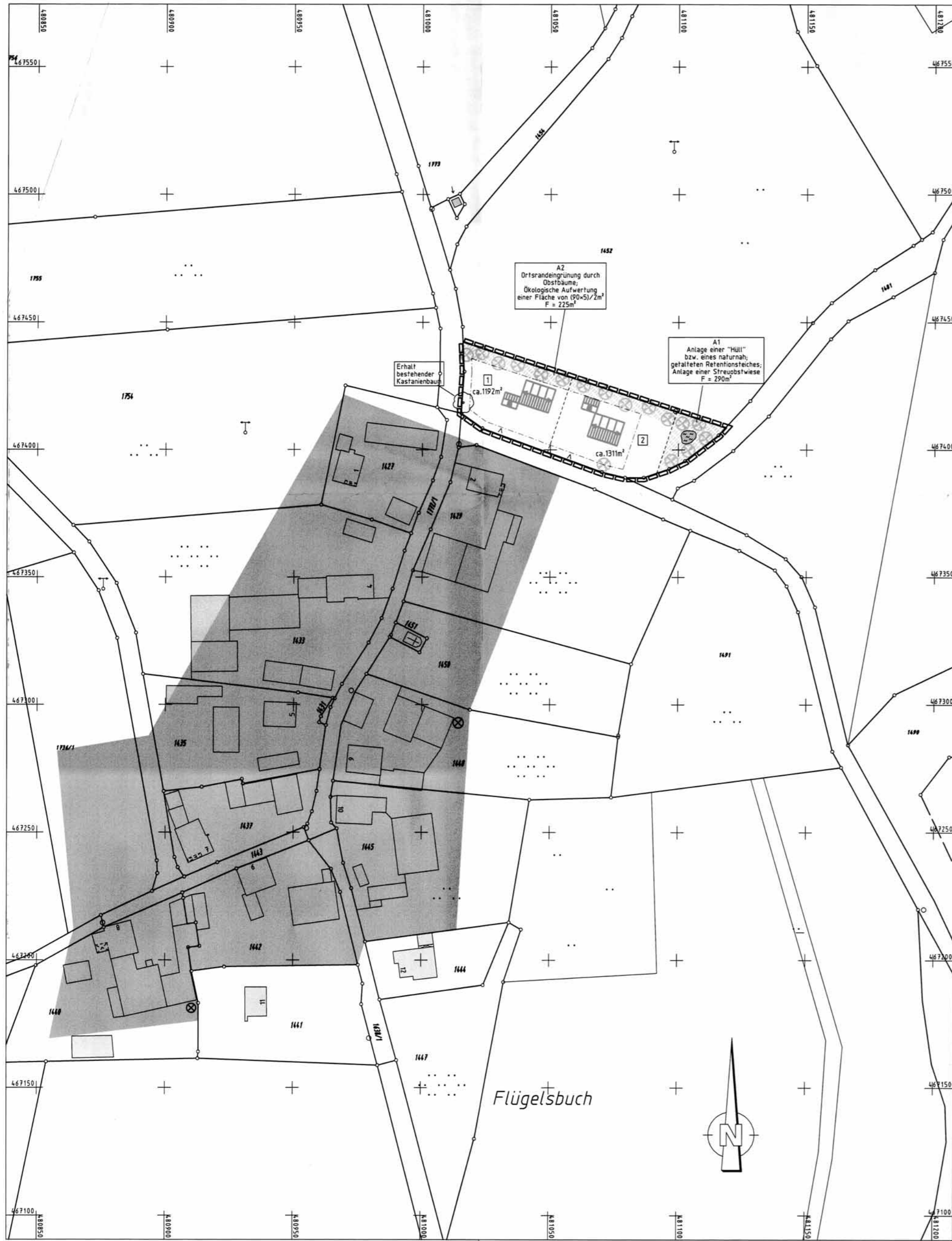


Ortsabrundung

Ortsteil: Flügelsbuch

Markt Kastl, Lkr.:Amberg-Sulzbach



A. Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Baukörper:

- 1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten
- 1.2 Baukörper: E+D zulässig
- 1.3 Abstandsflächen
 - a. nach Art. 6 und 7 BayBO
 - b. Grenzbebauung beschränkt auf max. 8.00m Länge innerhalb der Baugrenzen pro Grundstücksgrenze (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach)
 - c. min. 5.00m Abstand zu öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

2. Wandhöhen:

- 2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
- 2.2 EG + DG : Wandhöhe talseitig max. 4,80m (max. 0,75m Kniestock)
- 2.3 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3.00m im Mittel (nach Art. 7 Abs. 4 BayBO)

3. Dächer:

- 3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
 - a. Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Deckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer
 - b. Dachneigung: 27-48° (Haupt-, Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
 - c. Dachaufbauten ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- oder Schieppdachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3.50m Breite und max. 1.40m Höhe ohne Giebel.
 - d. Dachausschnitte sind nicht zulässig
 - e. Traufüberstand einschließlich Rinne (senkrecht gemessen) : max. 60cm
Ortgangüberstand: max. 30cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.

3.2 Hauptfirstrichtungen:

- mindestens parallel zu einer Parzellengrenze

4. Äußere Gestaltung:

- Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben.

5. Stellplätze:

- 1 pro Wohneinheit auf eigenem Grund

6. Einfriedungen:

- 6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
Holzzäune, Gesamthöhe max. 1.30m, einschl. max. 15cm Sockel
- 6.2 An private Fläche/offene Landschaft:
wie 6.1 jedoch ohne Sockel, Maschendraht oder Hecken

7. Gelände:

- Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1.0m zulässig. Diese sind mit einer Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.

8. Grünordnung:

- 8.1 Terrassierungen:
begrünte Trockenmauern bis 1.00m Höhe
- 8.2 Grundstückszufahrten und Gehwege:
nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches)
- 8.3 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO
- 8.4 Der bestehende Kastanienbaum an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zu erhalten.
- 8.5 Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2.50m von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, welche mit der E.ON Bayern abzustimmen sind.
- 8.6 Die Festlegung der Ausgleichsflächen sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs siehe Textlicher Teil, Punkt 7, Grünordnung.

B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

- MD** Dorfgebiet (§5 BauNVO Abs. 1 und 2)
- o** offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0.35** GRZ (Grundflächenzahl, §19 BauNVO)
- 0.70** GFZ (Geschoßflächenzahl, §20 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

- Baugrenze
- 27-48° Dachneigung
- ↔ Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten
- Bestehendes Dorfgebiet (MD) lt. Flächennutzungsplan
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ⊗ Pflanzgebiet im privaten Bereich (Obstbäume)
- ⊙ Bestehender, zu erhaltender Kastanienbaum
- Ausgleichsflächen auf Privatgrund
- geplante "Hüll" bzw. Retentionsteich

C. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)
- 529 Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
- 12 Parzellenummer
- ca. 715m² Parzellengröße
- ↗ Böschungen (jetziges Gelände)
- ⊗ Bepflanzung im privaten Bereich (Bäume)

D. Hinweise durch Text

(siehe Anlage 4 ; Textlicher Teil)

Inhaltsangabe:

1. Verfahrensablauf
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Allgemeine Beschreibung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
5. Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB
6. Erschließung
7. Grünordnung
8. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)