

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PPFAFFENHOFEN, SCHNEIDERBERG-ERWEITERUNG I

in der Fassung vom 14. Nov. 1985

8455 Kastl, Landkreis Amberg-Sulzbach

im Bereich der Flurstücknummern

126/4* (Straße); 132; 135*; 150*; 151*; 152*; 153*; 154*; 155*; 156*; 654* (Straße)
* = teilweise

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Der bestehende, genehmigte Bebauungsplan Pfaffenhofen-Schneiderberg in der Fassung vom Juni 1977 ist bis auf 2 Parzellen bereits bebaut und soll durch die vorliegende Planung in südliche Richtung hangaufwärts erweitert werden. Das oben genannte Gebiet wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Kastl entwickelt und ist in diesem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die geplante Erweiterung befindet sich westlich der hangaufwärts führenden Straße vollständig in Besitz des Marktes Kastl. Es ist beabsichtigt dieses Gebiet vorrangig zu bebauen und dann erst die Parzellen östlich der Straße, die sich in mehrere Besitzer aufteilen.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet Pfaffenhofen, Schneiderberg-Erweiterung I umfaßt ca. 1,7 ha und liegt ca. 400 m südwestlich des Ortskerns von Pfaffenhofen und bildet die Erweiterung der bereits bestehenden Bebauung. Das Gelände fällt nach Norden Richtung B 299 neu und Lauterach. Beim Baugrund muß mit felsigem Boden gerechnet werden. Vorläufig wird die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt.

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist in 18 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 800 m² eingeteilt. Das Nettowohnbau land umfaßt ca. 1,48 ha, die Verkehrsflächen für die Erschließung ca. 0,22 ha (ca. 15 %). Davon sind ca. 260,--qm Bestand. Die Bruttowohnbaufläche umfaßt somit ca. 1,70 ha. Die Baukörper sollen 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise nicht überschreiten. Auf die Festlegung von Baulinien wurde verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Durch diese Art der Festlegung soll eine aufgelockerte Bauweise entstehen. Das Gebiet ist in 2 Bauabschnitte eingeteilt. Bauabschnitt 1 wird zuerst bebaut.

D) ERSCHLIESSUNG:

1. In nordöstlicher Richtung besteht durch die auszubauende Straße Anschluß an das Ortsstraßennetz von Pfaffenhofen bzw. an die Bundesstraße B 299 neu.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße mit Wendehammer, von dem in südlicher Richtung als Verbindung zu einer später möglichen Erweiterung ein Fußweg vorgesehen wird. Die Zufahrtsmöglichkeit für die hinter den östlich der Straße gelegenen Parzellen, muß von Fall zu Fall mit den einzelnen Besitzern geklärt werden. Die im Plan vorgesehenen Erschließungsstraßen sollen in einem Zuge hergestellt werden.

2. Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Pettenhofener Gruppe sichergestellt.
3. Die Abwasserbeseitigung hat bis zu einem späteren Anschluß an die Kläranlage Kastl über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 mit Einleitung in die Lauterach, zu erfolgen.
Geplant ist das o. g. Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Bei versickerungsfähigem Untergrund soll das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückzufahrten möglichst nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben), dem Untergrund wieder zugeführt werden.
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Gehwege als Behattonplattenbelag, Garageneinfahrten mit Rasengittersteinen anzulegen.
4. Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel durch Anschluß an die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG):
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Amberg-Sulzbach.

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S., 2221, 2256, ber. S. 3617) geändert durch G. vom 03.12.1976 (BGBl I S. 3281) und G. vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1753).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982. (GVBl S. 419).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9, Abs. 1, BBauG, BauNVO)

Außer den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet/WA im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

2. Baukörpertypen:

Hauptgebäude = II als Höchstzahl

Nebengebäude = I als Höchstzahl

Als Haustypen sind E + DG und E + U + DG zugelassen. Bei Typ E + U + DG ist besonders darauf zu achten, daß die Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze nicht überschritten wird.

Beispiele: Ist das U ein Vollgeschoß, dann darf das DG kein Vollgeschoß mehr sein, oder wenn das DG Vollgeschoß ist, dann darf das U kein Vollgeschoß sein.

3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind zulässig. Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.
4. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Geländeoberflächen:

Als Geländeoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche. Nur bei Grundstücken, die insgesamt tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen, gilt als Geländehöhe die anschließende Straßenhöhe (Gehsteigoberkante) bis auf eine Grundstückstiefe von 12 m, danach gilt wieder die natürliche Geländeoberfläche.

6. Ausnahmen und Befreiungen

von planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art. 72 BayBO gegeben sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(Art. 91, Abs. 3, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad. Walmdächer sind unzulässig, Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 1,50 qm der Ansichtsfläche (senkrecht zur Dachfläche gemessen) nicht überschreiten.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Bei Ausmauerung sind die Putzflächen den Fassaden anzugleichen. Dachausschnitte sind nicht zulässig. Unzulässig sind graue oder schwarze Dacheindeckungen, sowie Wellasbestzementplatten. Die Dächer sind mit roten Ziegeln oder ähnlichem Material einzudecken.

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35- bis 48 Grad vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nur bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig. Für Garagen an seitlichen Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5, BayBO.

1.3 Fassaden

Der Außenputz ist in gedeckten Farben zu halten (keine grellen Farben) Sichtmauerwerk ist zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom bestehenden oder von der festgelegten Geländeoberfläche, darf folgende Maße nicht überschreiten: Gemessen wird von Außenfläche Gebäude und Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe.

Z I Garagen	2,75 m
Z II Hauptgebäude	3,50 m, talseitig max. 6,25 m.

3. Abstandflächen

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

3.2 Nebengebäude

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten. Die Zahl der Nebengebäude wird für jedes Baugrundstück auf max. 2 begrenzt, z. B. Garage + Holzschuppen.

Ausnahmen:

Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage ist auch dann zulässig, wenn die Garage in das Dach des Hauptgebäudes mit einbezogen wird. Bei Grenzbebauungen nach Art. 7, Abs. 5 BayBO und der Stellung des Giebels der Garage/Nebengebäude an der Grenze wird die Breite des Giebels aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 7,00 m festgesetzt.

4. Einfriedungen

4.1 An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe.

Materialien: Beton, Mauerwerk aus natürlichen und künstlichen Steinen, Holz und Metalle; Maschendraht ist nicht zulässig.

Farbe: Grelle Farben sind nicht zulässig.

4.2 An privaten Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich. Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

An den Grundstücksgrenzen die zur offenen Landschaft grenzen, sind zur Einbindung mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen, standortgerechter Arten anzulegen. 50 % der Gehölze muß eine Höhe von 2 m erreichen, mind. alle laufenden 15 m ist entweder ein klein- oder mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (= *Carpinus betulus*), Feldahorn (= *Acer campestre*) oder Birke (= *Betula pendula*), zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch stärker wachsende Obstbäume gepflanzt werden. Als Beispiele für standortgerechte Straucharten werden genannt: Weißdorn (= *Crataegus oxyacantha* oder *monogyna*), Haselnuß (= *Corylus avellana*), wolliger Schneeball (= *Viburnum lantana*), Heckenkirschen (= *Lonicera xylosterum*), Hartriegel (= *Cornus sanguinea*), Liguster (= *Ligustrum vulgare*), Hundsrose (= *Rosa canina*), Salweide (= *Salix caprea*).

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66, Abs. 1, Nr. 14, BayBO. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

5. Aus Gründen der Waldbrandverhütung sollen keine offenen Feuerstellen (z. B. Kamine außerhalb von Gebäuden, Grillanlagen im Freien) genehmigt werden.
6. Wegen des Schutzes vor umstürzenden Bäumen sollte Parz. 6 nur im äußersten Westen und Parz. 7 nur im äußersten Osten bebaut werden. Mindestabstand der Gebäude zum Wald im nördlichen Bereich: 20 m.
7. Beim 2. Bauabschnitt ist soweit möglich der bestehende Bewuchs zu erhalten.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 14. Nov. 1985 Ti/z

Der Architekt:

KARL TIPPMANN
DIPLOM-ARCHITEKT
8453 VILSECK
BERG 49, TEL. 09662/8621-22