

von Helmreichs

M = 1:25000

2.

Bebauungsplan

zur Änderung des Bebauungsplanes

„Untere Peunt“

Stadt Schauenstein

M. 1 : 1000

61.95	-0.705
66.35	-0.857












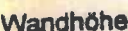



aufgestellt:
Konradsreuth, den 19. Juni 1999

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. OTTO BRUCHNER
95176 Konradsreuth Tel. 09292/9630

Projekt	bearbeitet	geändert am:	geändert am:	geändert am:
94-29	Schlegel	18.10.1999	25.10.1999	

Redaktion 27.10.1999



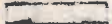
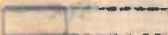


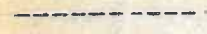

ZEICHENERKLÄRUNG (Verbindliche Festsetzungen)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche mit Breitenangabe
-  Bauverbotszone
-  Umgrenzung der Fläche für besondere Lärmschutzvorkehrungen
-  Lärmschutz 2,0 m hoch
-  Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strauchern
-  Hauptfirstrichtung bezogen auf die Gebäudelängsseite
-  Satteldach Kruppelwalmdach
-  Wandhöhe
Wandhöhe bergseits max. 5 m gemessen ab der OK natürlichen Gelände bis zur Schnittkante Dachoberfläche
-  Wendehammer für Lkw bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Grünbereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft


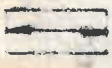
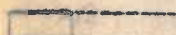


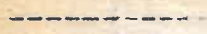




An der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Planungsspiegel

Hinweise:

-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  vorgeschlagene Bebauung
-  vorgeschlagene Garagen mit Stellplatz
-  vorgeschlagene Garagen mit Untergeschoß
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer

Hinweise:

-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  vorgeschlagene Garagen mit Stellplatz
-  vorgeschlagene Garagen mit Untergeschoß
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Hohenschichtlinie
-  vorhandener Mischwasserkanal mit Nennweite, Material und Fließrichtung
-  geplanter Kanal

Auswahlliste standortgerechter Laubgehölze

Laubgehölze großkronig:

- | | |
|--------------|----------------------------|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Bergulme | <i>Ulmus glabra</i> |
| Weißbirke | <i>Betula verrucosa</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |

auf nährstoffreichen frischen Boden
 auf nährstoffreichen frischen Boden
 auf nährstoffreichen frischen Boden
 kalkmeidend

Pionierholzart

Laubbaume lockerkronig:

- | | |
|------------|-------------------------|
| Aschweide | <i>Salix cinerea</i> |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Straucher:

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| Ohrweide | <i>Salix aurita</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Haselnuß | <i>Corylus avellana</i> |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

etwas feuchtigkeitsliebend

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse
(U+E+D) § 20 BauNVO
U = Untergeschoß, E = Erdgeschoß,
D = Dachgeschoß

Im Wohngebiet III darf das Untergeschoß ein Vollgeschosß sein, soweit sich dies ohne Veränderung des natürlichen Geländes ergibt. Je ein weiteres Geschosß darf im Erdgeschoß und im Dachgeschoß ausgebildet werden.

~~Im Wohngebiet IV darf das Untergeschoß ein Vollgeschosß sein, soweit sich dies ohne Veränderung des natürlichen Geländes ergibt. Je ein weiteres Vollgeschosß darf im Erdgeschoß, im Obergeschoß und im Dachgeschoß ausgebildet werden.~~

0,40 max. Grundflächenzahl § 16 und 19 BauNVO

1,20 max. Geschosßflächenzahl § 16 u. 20 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Die Gebäude sind dem Geländeverlauf anzupassen. Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m verändert werden.

4.2 Es werden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zugelassen. (Terrassen über § 4 BauNVO entsprechenden Räumen sind zulässig.) Dachneigung und Kniestockhöhe sind gemäß den Eintragungen im Planungsspiegel zu errichten. Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind bezüglich des Dacheindeckungsmaterials dem Hauptgebäude anzupassen; Betonfertige Garagen dürfen aber auch mit Flachdächern versehen werden. Grenzgaragen, die zusammenstehen, müssen bezüglich Baukörper, Dachneigung und -deckung einheitlich gestaltet werden.

4.3 Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 2/3 der Dachlänge zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelaußenwand wird mit 1,5 m festgelegt.

4.4 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Verkehrsfläche einen Parallelabstand von mind. 5 m einhalten. An der Hangunterseite sind die Garagen mit einem Untergeschoß auszubilden. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen sind Zu- und Ausfahrten eines Grundstückes nicht zulässig. Es sind nur Mischgaragen (keine Blockgaragen) zulässig.

4.2

Es werden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zugelassen. (Terrassen über § 4 BauNVO entsprechenden Räumen sind zulässig.)
~~Dachneigung und Kniestockhöhe sind gemäß den Eintragungen im Planungsspiegel zu errichten.~~
~~Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen.~~
~~Freistehende Garagen und Nebengebäude sind bezüglich des Dacheindeckungsmaterials dem Hauptgebäude anzupassen.~~ Betonfertig garagen dürfen aber auch mit Flachdächern versehen werden. Grenzgaragen, die zusammenstehen, müssen bezüglich Baukörper, Dachneigung und -deckung einheitlich gestaltet werden.

4.3

Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 2/3 der Dachlänge zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelaußenwand wird mit 1,5 m festgelegt.

4.4

Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Verkehrsfläche einen Parallelabstand von mind. 5 m einhalten. An der Hangunterseite sind die Garagen mit einem Untergeschoß auszubilden. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen sind Zu- und Ausfahrten eines Grundstückes nicht zulässig. Es sind nur Massivgaragen (keine Blechgaragen) zulässig.

5. Einfriedungen

5.1

Als straßenseitige Einfriedungen werden bis 30 cm hohe Sockel und Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m (einschl. Sockel) bzw. Hecken mit max. 1,20 m Höhe zugelassen.

Als Zäune sind nur Holzzäune zulässig, jedoch keine geschlossene Bretterfront.

5.2

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind max. 1,20 m hohe, kunststoffüberzogene Drahtzäune, Holzzäune oder Hecken zulässig.

Vom Baugebiet zur St 2195 dürfen weder Zugänge noch Zufahrten angelegt werden.

6. Bepflanzung

Auf jeder Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.

Im Pflanzgebotsbereich ist ein dichter, 2-zeiliger Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen lt. nebenstehender Auswahlliste zu bepflanzen. Dabei müssen pro Grundstück zwei mittel- bzw. großkronige Bäume gepflanzt werden.

7. Lärmschutz

Lt. Gutachten der Franken-Consult vom 04.10.1995 sind für das Baugebiet entlang der St 2195 Schallschutzmaßnahmen notwendig. Deshalb wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m entlang der St 2196 errichtet.

Das in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes vorgesehene Gebäude ist zusätzlich noch mit Schallschutzfenstern auszustatten. Hierbei müssen die Außenbauteile auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes ein resultierendes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 30 dB aufweisen, was im Bauantrag nachzuweisen ist..

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Schauenstein hat in der Sitzung vom 21.06.1999 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den VerEntwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.06.1999 hat in der Zeit vom 01.07.1999 bis 02.08.1999 stattgefunden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Planung den Bürgern der Stadt Schauenstein dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.1999 bis 16.08.1999 durchgeführt.

Die Stadt Schauenstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.10.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.99 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschuß wurde am 27.10.99 gem § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schauenstein, den 27.10.1999

Wolker Richter
1. Bürgermeister Richter



... sind die Garagen
... dungen und Kreuz-
... ässig. Es sind nur

... kel und Zäune mit
... Hecken mit max.

... ene Bretterfront.

... che, kunststoffüber-

... rten angelegt wer-

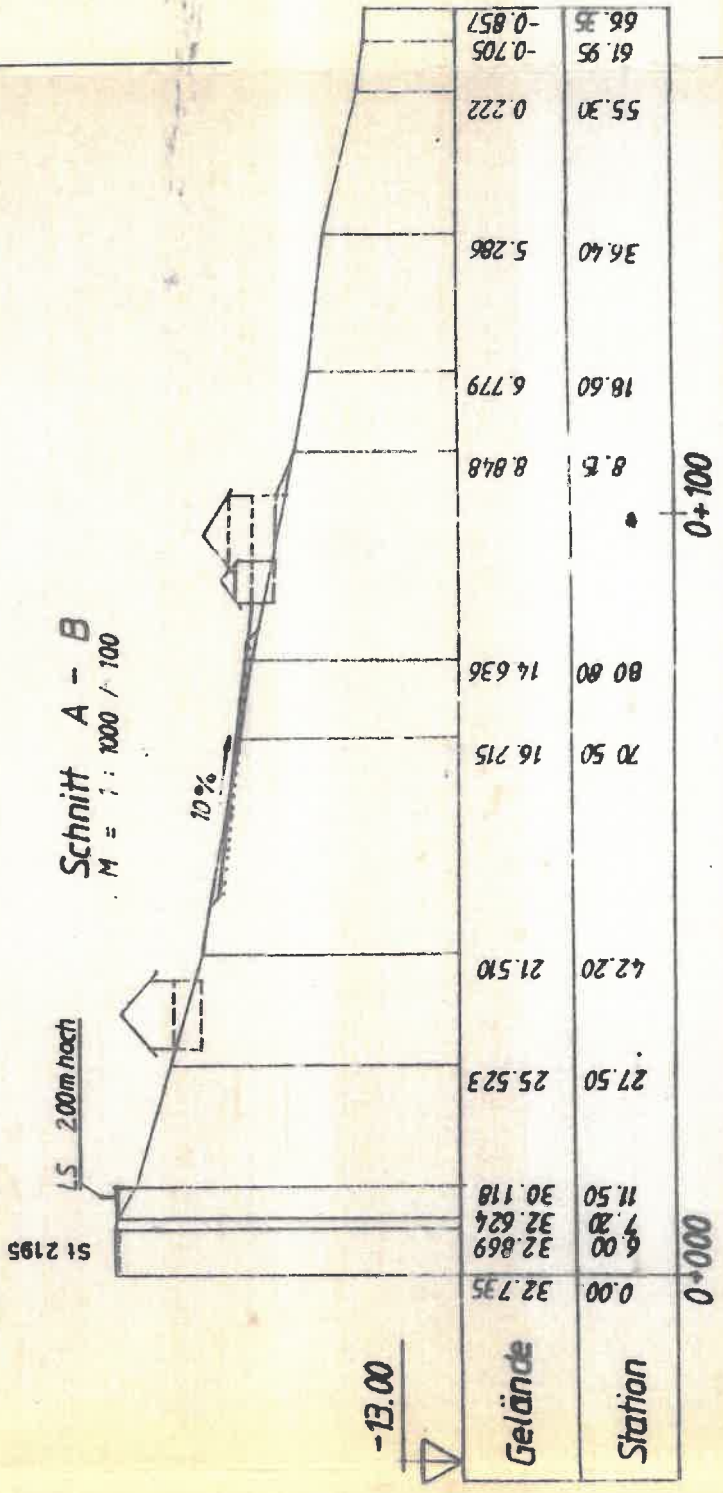
... cher Laubbaum zu

... us standortgerech-
... ten. Dabei müssen
... werden.

... das Baugelbiet ent-
... alb wird als aktive
... von 2,0 m entlang

... rhene Gebäude ist
... i müssen die Aus-
... utierendes Schall-
... antrag nachzuzwei-

... Artikel 6 und 7 der



⇒ Ad
Te
Fi
Bl

aufgestellt:
Konradstre

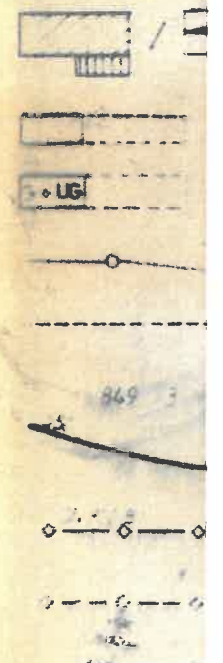
INGENIEUR
DIPLOM-
95176 Konr

Projekt
94-29

WA	III (U+E+D)
04	(1.2)
Wandhöhe max. 5,00m	0 E
SD KWD	25° - 38°

Art der dauerlichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Wandhöhe	
achtförmig	

Hinwe



Auswahlliste

- Laubgehölze gro
 - Bergahorn
 - Spatzahorn
 - Bergulme
 - Weißbuche
 - Stieleiche
 - Zitterpappel
 - Winterlinde
- Laubbaume loc
 - Aschweil
 - Vogelbeere
- Straucher:
 - Ohrweiden
 - Feldahorn
 - Haselnuß
 - Trauben
 - Kreuzdorn
 - Weißdorn
 - Heckenrose
 - Hundsrose
 - Liguster
 - Schlehe
 - Schneebühl

Helmbrechtser Straße

Müllbehälterstellplatz
Stichstraßengrundstücke

Grünstreifen 3.0m

Grünstreifen
5.0 m breit

Baubeschränkungszone

Bauverbotszone
Bayr. Str. WG
Abschnitt 4
Art. 23 (1)2

Schrammer

