



BEBAUUNGSPLAN

” Untere Peunt ”

Stadt Schauenstein

M = 1 : 1000

55.30	0.770		
61.95	-0.705		1.7
66.35	-0.857		



AUFGESTELLT

Kontradsreuth den 04.05.1995

Ingenieurbüro für Bauwesen

O. BRUCHNER

95175 Kontradsreuth Pfarrei Liebel Str. 1

Tel.: 09290 - 9630 Fax: 09290 - 96325

94 - 29	bearbeitet	geändert	geändert	geändert	geändert	geändert
Datum	Simawa	19.02.1996	23.06.1997			

- Redbkraft 13.03.1337 -








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 Sträuchern
-  Hauptfirstrichtung bezogen auf die Gebäudelängsseite
-  Satteldach, Kruppelwalmdach
-  Kniestock max 0,875 m hoch, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette
-  Wendehammer für Lkw bis 10 m Länge (3-achsiges Mulfahrzeug)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Grünbereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Kniestockhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Planungsspiegel









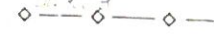
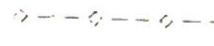
Hinweise:

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

Planungsspiegel

Kniestockhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Hinweise:

-  /
  bestehende Wohngebäude / vorgeschlagene Bebauung
 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>	auf nährstoffreichen, frischen Böden
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	auf nährstoffreichen, frischen Böden
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	auf nährstoffreichen, frischen Böden
Weißbirke	<i>Betula verrucosa</i>	kalkmeidend
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Pionierholzart
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	

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 (U+E+D)	IV (U+E+OG+D)	Zahl der höchstzulässigen Vollgeschoße
		§ 20 BauNVO
		U = Untergeschoß, E = Erdgeschoß,
		OG = Obergeschoß, D = Dachgeschoß

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


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

0,40 max. Grundflächenzahl § 16 und 19 BauNVO

1,20 max. Geschoßflächenzahl § 16 u 20 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

 nur Einzelhäuser zulässig

4. 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.
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. Betonfertiggaragen 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.

- 4.2 Es werden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zugelassen.
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. Betonfertiggaragen 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 Zaune sind nur Holzzaune zulässig, jedoch keine geschlossene Bretterfront.
- 5.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind max. 1,20 m hohe, kunststoffüberzogene Drahtzäune, Holzzaune 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 Grungürtel 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 Schalldämmmaß 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 01.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.1995 hat in der Zeit vom 31.05.1995 bis 30.06.1995 stattgefunden.
Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Planung am 09.10.1995 im Sitzungssaal der Stadt Schauenstein dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.1996 bis 09.04.1996 öffentlich ausgelegt.

Wegen wesentlicher Änderungen in den Grundzügen der Planung wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.1997 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.1997 bis 09.06.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Schauenstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.06.1997 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Hof hat mit Schreiben vom 11.09.1997 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19.09.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

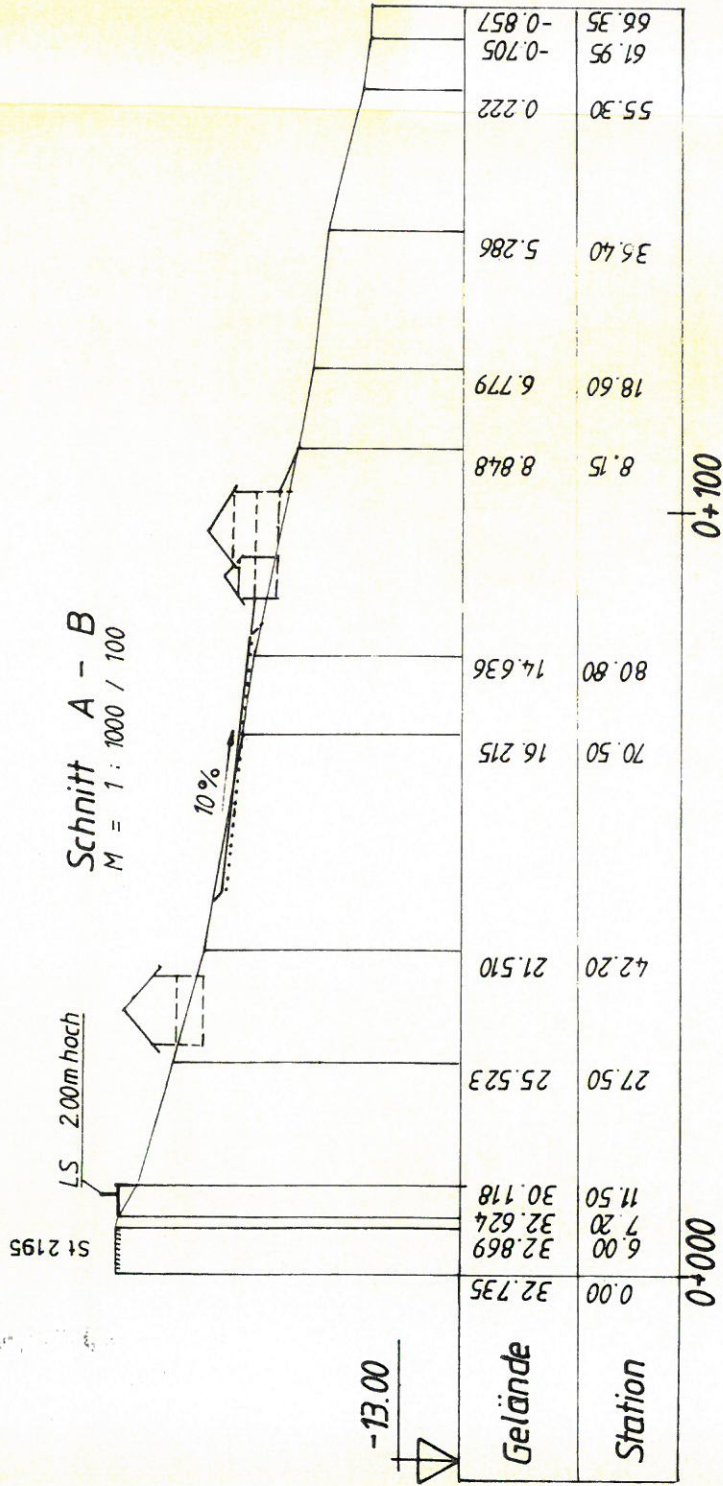
Schauenstein, den 19.09.1997

STADT SCHAUENSTEIN

Volker Richter

1. Bürgermeister Richter

M = 1



AUF
Kon
Inc
O.
9517
Tel.

94 - 29	bearbeitet	geändert	geändert
Datum	Simawa	19.02.1996	23.06.1997