

BEBAUUNGSPLAN *3. Auf.*

MARKT FLOSS
„AM ZEHENTHOF“

M 1:1000, 1:5000

VERBINDLICHER
BAULEITPLAN

08.12.95 MK

BAUHERR :

MARKT FLOSS.

ARCHITEKTEN :

PLANUNGSGRUPPE S H L
STÄDTE- HOCH- LANDSCHAFTSBAU
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
H. HÜCKMANN E. LEHNER
AM LANGEN STEG 7 92637 WEIDEN
TEL. 0961/34069 FAX 330124

PLANINHALT :

BAULEITPLAN

GEZEICH.	DATUM	NAME
07.08.95	LI	HU
13.03.95	ML	LI
	21.11.94	LI

ÖFFENTL. AUSLEGUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

RECHTSVERBINDL. MIT DEM

PLAN-NUMMER

OBJEKTNUMMER

PLANGRÖSSE

m²

PLANVERFAHREN

- a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.1993 in Form einer öffentlichen Auslegung vom 19.04.1993 bis 21.05.1994 und einer öffentlichen Informationsversammlung am 26.05.1994 stattgefunden.
- c) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung in seiner Fassung vom 20.09.1994 gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.1994 bis 17.11.1994 öffentlich ausgelegt.
- e) Der Markt Floß hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.11.1994 als Satzung beschlossen.
- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.12.1994 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten:

Floß, den

Markt Floß

.....
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)

VERFAHRENSGRUNDLAGEN:
BAUGESETZBUCH (BauGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)
BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO)
IN DER JEWEILS GELTENDEN FASSUNG



ÄNDERUNG

1. Änderung

Grenzanpassungen im Bereich der Parzellen Nr. 24, 28, 29, 30, 31 und 32 an die bestehenden Eigentumsverhältnisse der in diesem Bereich befindlichen "bisherigen" Flurnummern und Modifizierung der Grenzverläufe bei den Parzellen Nr. 75, 76 und 86 zur Ermöglichung der Einzelbebauung.
Geänderte Fassung vom 09.10.1995

2. Änderung

Entsprechend der Baulandnachfrage werden die Parzellen 77, 78, 79 und 80 von der festgesetzten "Zwei-Vollgeschoß-Reihenhausbebauung" in "Einzelhausbebauung" (freistehendes Haus, Erd- und Dachgeschoß, Garage angebaut oder freistehend) umgewandelt.

Maßgebend ist der von der Planungsgruppe SHL, Weiden, erarbeitete Bebauungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 13.03.1996.

Die Modifizierung der Grenzverläufe im Bereich der Parzellen 77, 78 und 70 betrifft die Aufhebung der zwischen den Flächen verlaufenden Grenzlinien. Dies hat eine Verschmelzung der geplanten drei Reihenhausparzellen zu zwei Parzellen mit größerer Grundfläche zur Folge.
Damit wird die Möglichkeit der Einzelbebauung geschaffen.

3. Änderung

Entsprechend der Baulandnachfrage und unter Berücksichtigung einer stimmigen Bauungsoptik wurden die Grundstücke Flurnummer 872/ und 872/2, beide Gemarkung Floß, von „Nord-Süd“-Firsttrichtung in „Ost-West“-Firsttrichtung geändert.

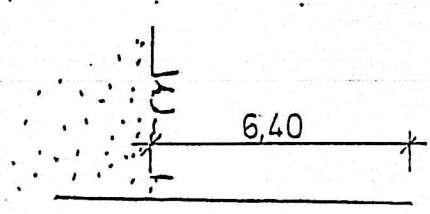
Floß, den 04. März 97



Lehner
Bürgermeister



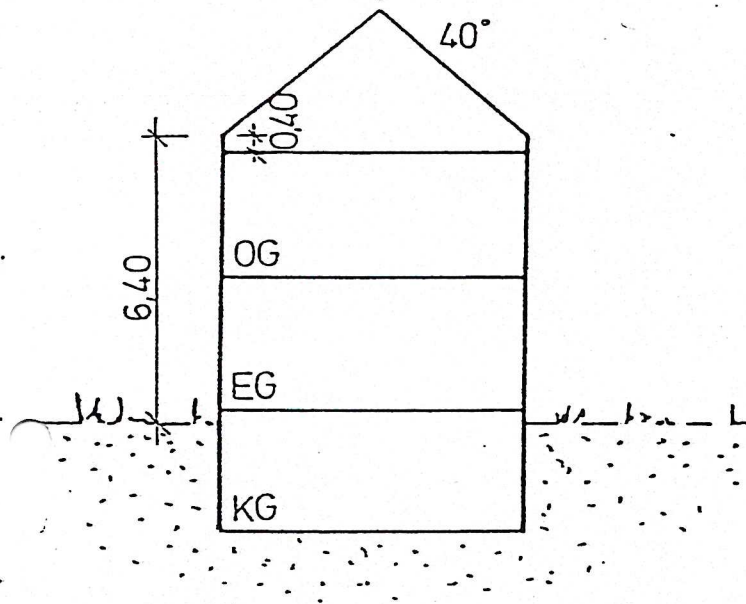
M. 1:5000



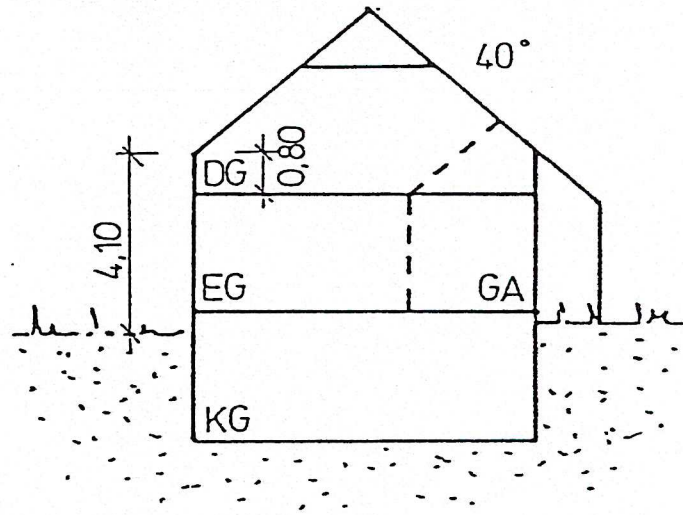
F
2
C
1
1

REGELQUERSCHNITTE

WA 2



WA 1



REIHENHAUS

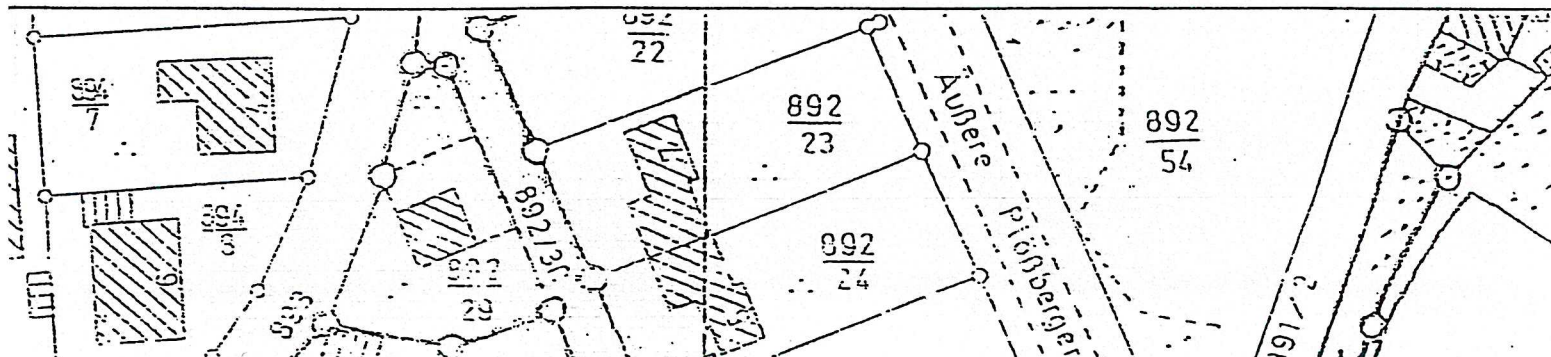
2 - GESCHOSSIG
GARAGE ANGEBAUT

MAX. GIEBELBREITE	12,00 m
MAX. WANDHÖHE	6,40 m
MAX. KNIESTOCK	0,40 m

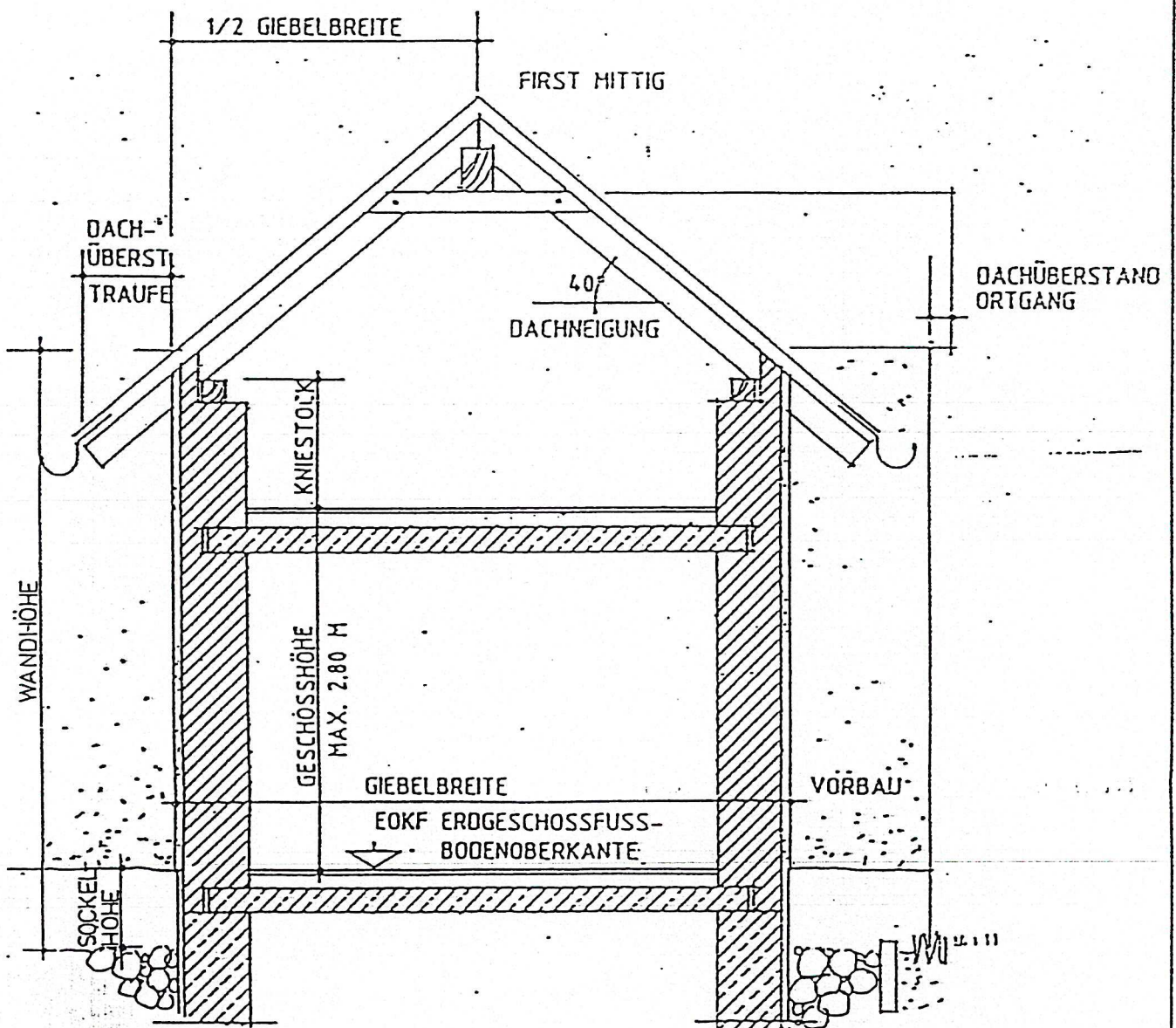
FREISTEHENDES HAUS

ERD-UND DACHGESCHOSS
GARAGE ANGEBAUT ODER
FREISTEHEND

MAX. GIEBELBREITE	12,00 m
MAX. WANDHÖHE	4,10 m
MAX. KNIESTOCK	0,80 m



BEGRIFFE



ZEICHENERKLÄRUNG :



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



GEBIET

II

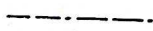
VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)



HAUPTFIRSTRICHTUNG

SD

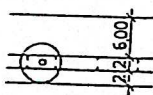
SATTELDACH



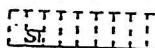
BAUGRENZE



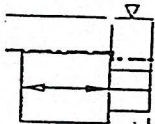
BAULINIE



FAHRBAHN, STRASSENBREITE
LANGSPARKEN
GEHSTEIG



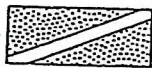
STELLPLÄTZE



FAHRBAHN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ZUFAHRT AUF DAS BAUGRUNDSTÜCK
VORGARTEN UND GARAGENVORFELD
GARAGE, HAUPTGEBÄUDE

12

PARZELLE



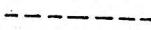
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
FUSSWEG



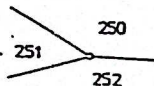
KINDERSPIELPLATZ



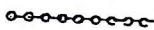
PFLANZGEBOT BÄUME UND STRÄUCHER



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
UND FLURSTÜCKSNUMMERN



ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG



ABGRENZUNG DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichem Querschnitt, mit gleicher Dachneigung und mit gleicher Farbe und Material der Eindeckung zu errichten.

1.2 Übersicht über Dachform, Kniestockhöhen und Dachneigung.

Gebiet	Geschoßzahl	Dachform	Kniestockhöhe max.	Dachneigung
WA 1	I	SD	max. 0,80 m	min. 40°
WA 2	II	SD	max. 0,40 m	min. 40°

1.3 Der Dachüberstand darf

an der Traufe waagrecht gemessen 50 cm
am Ortgang 25 cm

nicht überschreiten.

1.4 Garagen

Garagen sind mit Satteldächern auszubilden, die Dachdeckung und die Dachneigung ist der des Hauptbaukörpers anzugleichen.

1.5 Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen wird nur profiliertes Material in naturroter oder rotbrauner Farbgebung zugelassen.

1.6 Dachgauben

Als Dachgauben sind nur einzelne Gauben zulässig, die nicht breiter als 1,20 m (Ansichtsbreite) sein sollen. Sie sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Lage der Dachgauben im inneren Drittel der Dachfläche.

2. Fassadengestaltung

2.1 Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der gesamten Außenfassade mit Asbestzement- oder Kunststoffplatten ist unzulässig.

2.2 Doppelhäuser sind in Farbe und Putzstruktur der Fassade aufeinander abzustimmen.

3. Garagen

- 3.1 Bei Errichtung von Doppelgaragen an gemeinsamer seitlicher Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einer bereits an dieser Grenze bestehenden Garage anzugleichen.
- 3.2 Garagen dürfen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden, sie müssen mindestens 1 m. hinter dieser zurückgesetzt werden, sofern im Bebauungsplan kein anderer Standplatz festgesetzt ist.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, bestehender Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

5. Einfriedungen und Vorgärten sowie Bepflanzung

In dem Gebiet sind als straßenseitige Einfriedungen nur Holzzäune mit senkrechten Latten zugelassen, welche mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Die Gesamthöhe darf 1,0 m Höhe nicht überschreiten.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflechtzäune mit einer Gesamthöhe bis zu 1,20 m zu errichten und vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.

Bepflanzungsvorschlag:

standortgerechte Laubgehölze,
wie z. B. *Carpinus* (Hainbuche),
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn)
Lonicera nigra (schwarze Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Heckenrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Hasel).

Die Pflanzabstände der Sträucher sollen 1,00 bis 1,50 m betragen.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das im Sinne der Nr. 15.12 der Anlage zur PlanzV 90 umgrenzt ist.

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-
ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB.

Es findet Anwendung die BauNVO i.d.F.d.Bek.v. 23.01.90 (BGBl. S. 127)

Gebiet	Art der baul. Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Einschränkungen u. Ausnahmen
		Zahl der Vollgeschosse Z	Grundflächen- zahl GRZ	Geschoß- flächenzahl GFZ		
1	WA gem. § 4 BauNVO	I	0,4	0,5	o	
2	WA gem. § 4 BauNVO	II	0,4	0,8	o g	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9(1) BauGB

1. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 1.1 Die Richtung der Außenseiten und die Firstrichtung der Gebäude sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
2. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten,
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 2.1 Im Bebauungsgebiet sind Garagen in einer Länge bis max. 8,0 m und einer Traufhöhe von max. 3,00 m an den durch einen Hinweispfeil (Zufahrt auf die Baugrundstücke) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen anzuordnen. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,0 m einzuhalten.
 - 2.2 Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit sie nicht dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen..
3. Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 3.1 In dem im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich sind nur der Nutzung entsprechenden Anlagen (Kinderspielplatz, etc.) sowie Anlagen für Zwecke der Versorgung allgemein zulässig.
4. Pflanzenerhaltungs- und Pflanzgebot
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB
 - 4.1 Für die Ein- und Durchgrünung sollen standortheimische Laubgehölze Verwendung finden.
Bepflanzungsvorschlag: Obstbäume, wie Malus (Apfel)
Pyrus (Birne)
Fagus (Buche),
Acer pseudoplatanus
Bergahorn
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphynus (Sommerlinde)
einheimische Feldgehölze, Hecken
 - 4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu unterhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden, Sicherungsmaßnahmen sind zu treffen.
5. Höhenlagen der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK) der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5 m über der Höhe der Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB festgesetzt. Gemessen wird von der Mittelachse der Fahrbahn bis zur Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFOK). In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Geländeverlauf erkennen lassen.
6. Abstandsflächen
Für die Mindestabstandsflächen gilt die BayBO (4,00 m), soweit in dem Bebauungsplan durch eine Vermaßung (3,00 m) nicht anders festgesetzt.

