

# BEBAUUNGSPLAN

MARKT FLOSS  
„AM ZEHENTHOF“

M 1:1000, 1:5000

VERBINDLICHER  
BAULEITPLAN

BAUHERR :

MARKT FLOSS

ARCHITEKTEN :

PLANUNGSGRUPPE S H L  
STÄDTE- HÖCH- LANDSCHAFTSBAU  
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA  
H. HÜCKMANN E. LEHNER  
AM LANGEN STEG 7 92637 WEIDEN  
TEL. 0961/34069 FAX 380124

PLANINHALT :

BAULEITPLAN

| GEZEICH. | DATUM    | NAME |
|----------|----------|------|
|          |          | HÜ   |
|          | 20.09.94 | LI   |
|          | 21.11.94 | LI   |

|                         |                     |            |
|-------------------------|---------------------|------------|
| ÖFFENTL. AUSLEGUNG      | 18.10.94 - 17.11.94 | PLANNUMMER |
| SATZUNGSBESCHLUSS       | 23.11.94            |            |
| RECHTSVERBINDL. MIT DEM | 7.12.94             |            |
|                         |                     |            |

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 Hinweis Pfeil (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 entsprechende Anlagen (Kinderspielfeld, 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 Gelände Verlauf 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.

## 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).

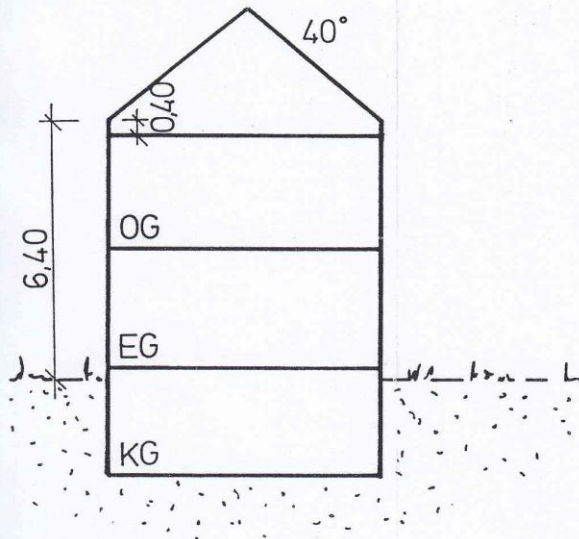
Die Pflanzabstände der Sträucher sollen 1,00 bis 1,50 m betragen.

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.

# REGELQUERSCHNITTE

WA 2

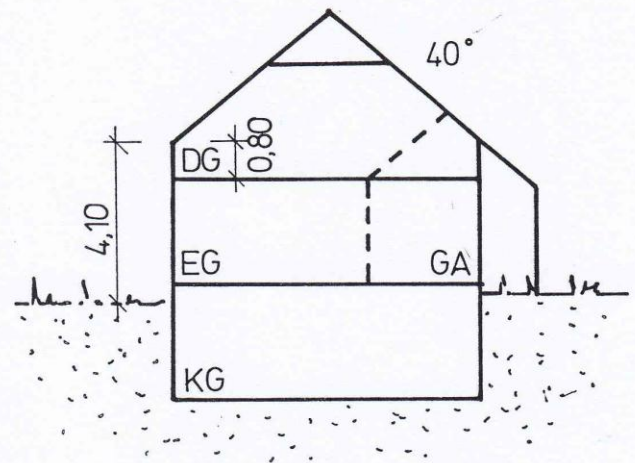


## REIHENHAUS

2 - GESCHOSSIG  
GARAGE ANGEBAUT

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

WA 1

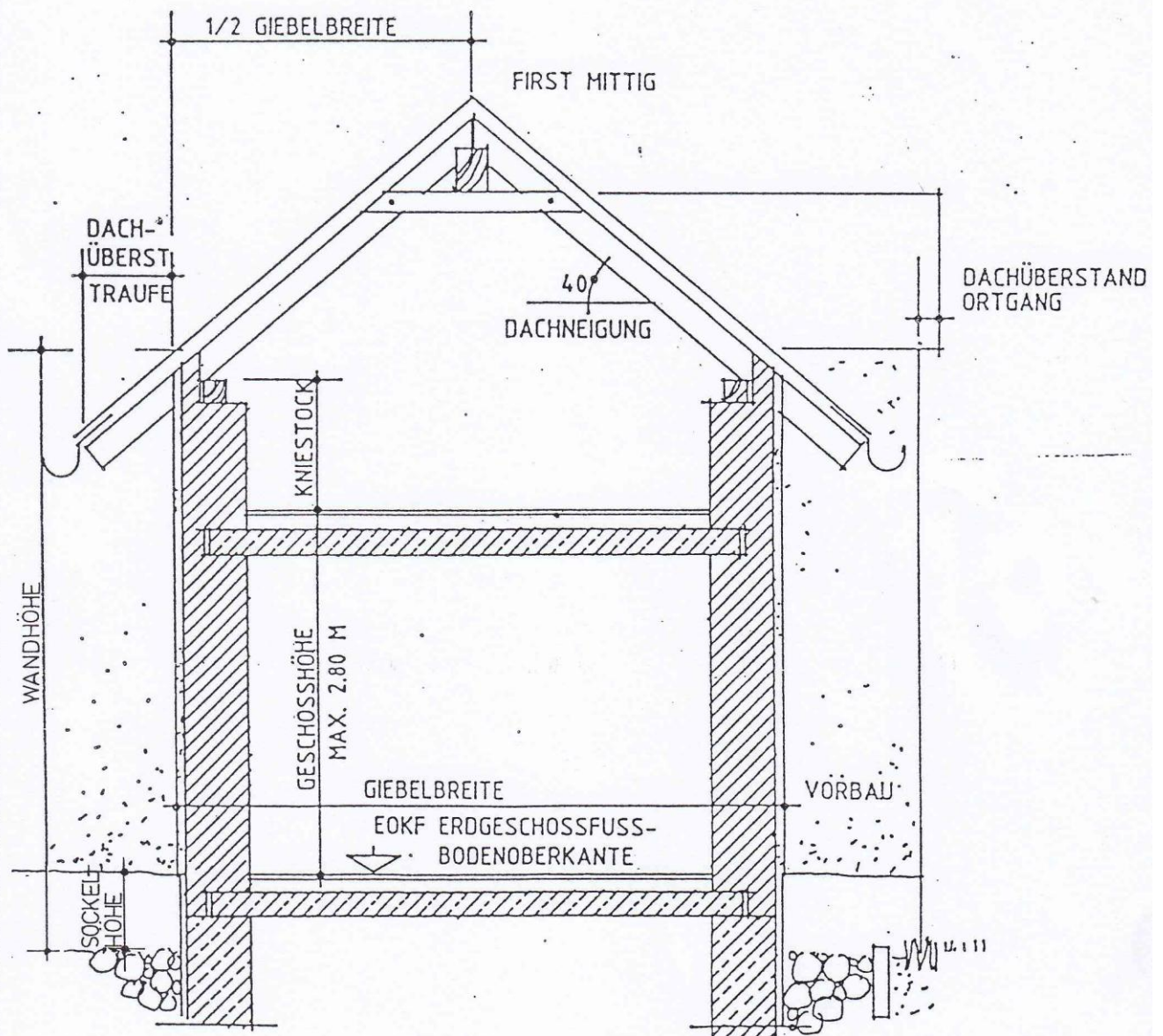


## FREISTEHENDES HAUS

ERD -UND DACHGESCHOSS  
GARAGE ANGEBAUT ODER  
FREISTEHEND

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

# BEGRIFFE

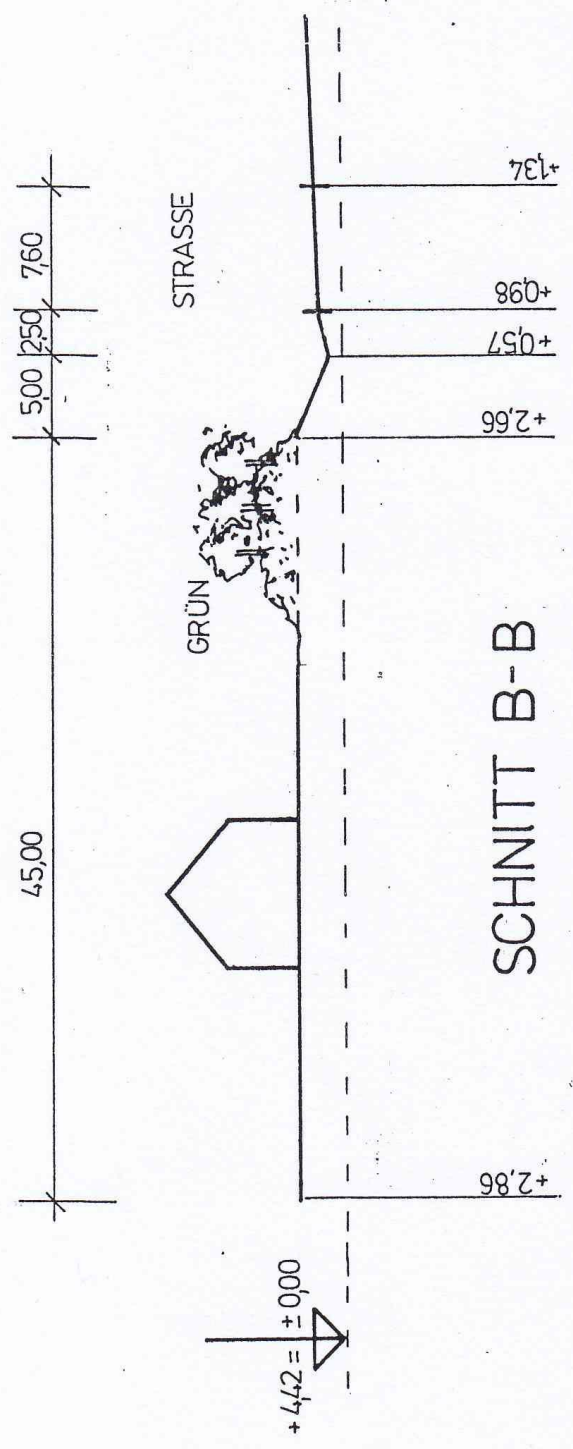
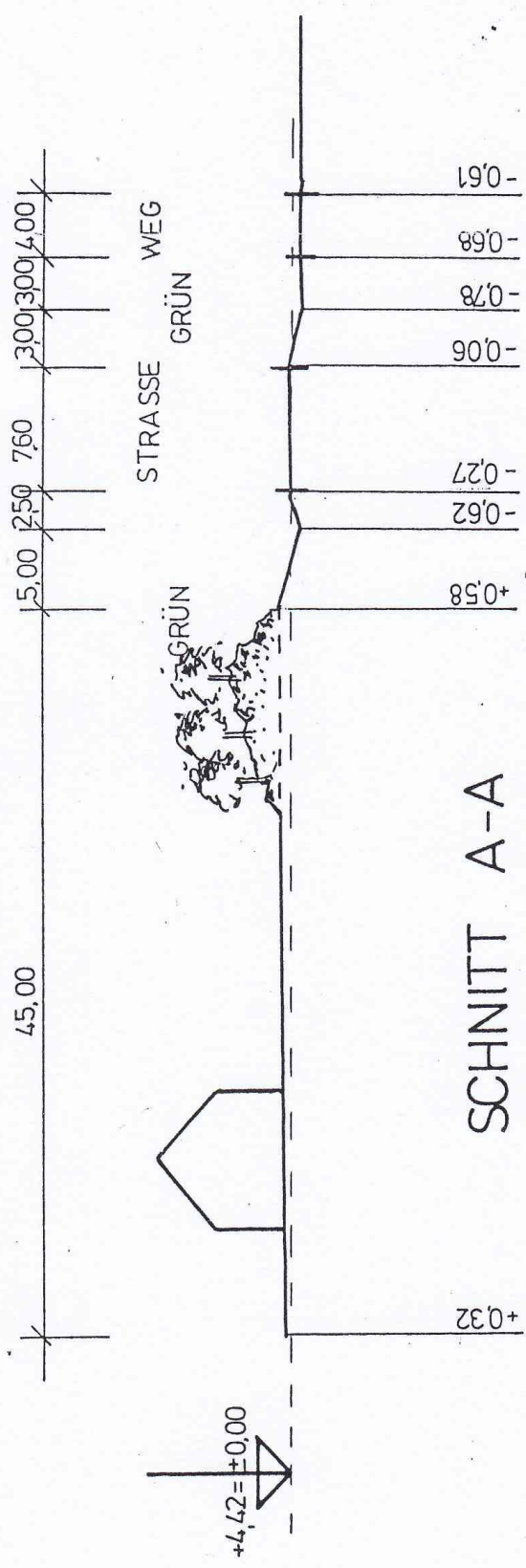


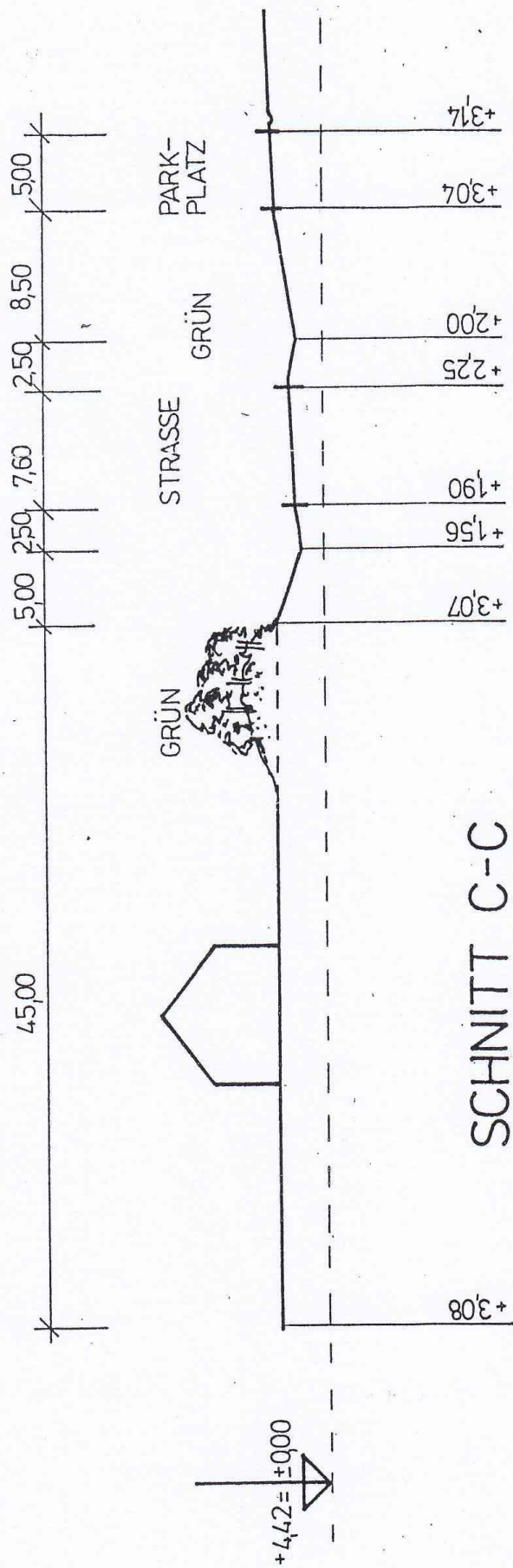
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-  
ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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





SCHNITT C-C  
M 1/500

## 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 21.05.1993 und einer öffentlichen Informationsversammlung am 26.05.1993 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 19. Dez. 94

Markt Floß

Lehner  
..... 1. Bürgermeister  
(Bürgermeister)



.....  
(Siegel)

---

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