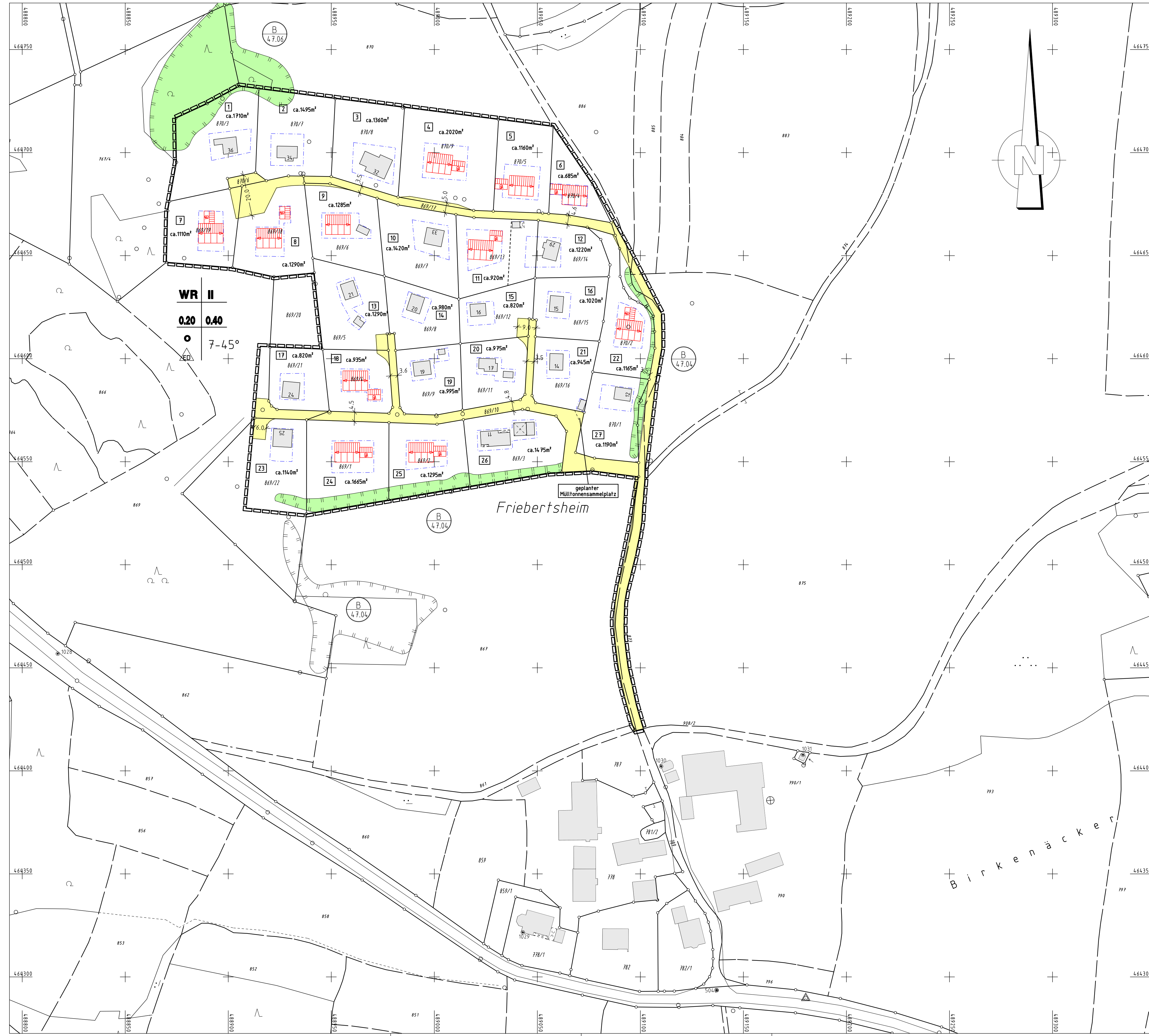


# Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) "Friebertsheim" Markt Hohenburg, Lkr.Amberg-Sulzbach



## A. Verbindliche Festsetzungen durch Text

- Baukörper:**
  - 1.1 offene Bauweise
  - 1.2 Baukörper: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 1.3 Abstandsflächen
    - a. nach Art.6 BayBO
    - b. min. 5.00m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen für Garagen
- Wandhöhen:**
  - 2.1 Es gilt jeweils die Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
  - 2.2 E + D. Wandhöhe max. 4,00 m (max. 0,75 m Kniestock), Sockelhöhe max. 0,50 m  
U + E. Wandhöhe max. 5,50 m (max. 0,75 m Kniestock), Sockelhöhe max. 0,50 m  
E + OG. Wandhöhe max. 5,50 m, Sockelhöhe max. 0,30 m
  - 2.3 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3,00 m im Mittel
- Dächer:**
  - 3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
    - a. Dachform:  
Hauptgebäude: gleichseitige Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltedächer  
Garagen und Nebengebäude: gleichseitige Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer
    - b. Dachfarbe: Rot-, Braun-, Schwarz- und Grauföne
    - c. Dachneigung: 7°-45° bei Hauptgebäuden  
max. 45° bei Garagen und Nebengebäuden
    - d. Dachaufbauten:  
sind in Form von Dachgauben zulässig und dürfen in ihrer Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Einzelgauben möglich. Gauben dürfen nicht am First beginnen. Bei Doppelhäusern können mit Brandwand die Dachgauben zusammengebaut werden, jedoch bis max. 1/3 der Traufhöhe des Gesamthauses (beide Häuser zusammen). Zwerchgiebel sind zugelassen.  
e. Traufüberstand einschließlich Rinne (waagrecht gemessen) : max.80 cm  
Ortgangüberstand: max 75 cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.
  - 3.2 Hauptfirstrichungen:  
- mindestens parallel zu einer Parzellengrenze
- Äußere Gestaltung:**
  - Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben.  
Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich möglich und erwünscht.
- Stellplätze:**
  - 1 pro Wohneinheit auf eigenem Grund
- Einfriedigungen:**
  - 6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:  
Holz-, Metall- und Maschendrahtzäune, Gesamthöhe max. 1,20 m, sowie Bepflanzung, Sockel max. 20 cm ! Im Bereich der Straßeneinmündungen ist eine max. Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.
  - 6.2 An privaten Flächen / offene Landschaft:  
wie 6.1; Auf Sockel oder Mauern sollte verzichtet werden (Unterbindung v.Kleintierwanderungen).
- Gelände:**
  - Stützmauern: nur Trockenmauern bis 1,0 m Höhe sind zulässig.
- Grünordnung:**
  - 8.1 Boden:  
Der Oberboden aus dem Baubereich ist in Mieten zu lagern und zu schützen.  
Die Textlichen Hinweise zur Baufeldräumung und zur Rodung sind zu beachten.  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.  
Für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Betonpflaster) zulässig.
  - 8.2 Private Grünflächen:  
Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Gehölzen und Laubbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50% ist zulässig.  
Bestehende Gehölzstrukturen auf Privatgrund sind nach Möglichkeit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.  
In den Privatgärten ist je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubb Baum gemäß Artenliste zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Gebäudes zu pflanzen.
  - 8.3 Artenliste:
 

- Obstbäume			
- Großbäume (Bäume 1.Ordnung: 20-40m Höhe):			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche		
- Mittelgroße Bäume (Bäume 2.Ordnung: 12-20m Höhe):			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Malus sylvestris	Holz-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xverpflanzt, 14-16cm Stammumfang zu pflanzen.			
- Sträucher			
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Corylus avellana	Hassel	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweig-Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Crataegus monogyna	Eingriffel-Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Sträucher sind mindestens in der Qualität 2xverpflanzte Sträucher, 60-100cm Höhe zu pflanzen. Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:			
-Hänge-, Trauer-, Pyramidenformen,			
-Thuja- und Koniferenhecken			
-Buntlaubige Gehölze (wie blau,rot,gelb oder weißlaubig)			
  - 8.4 Pflanzabstände:  
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Versorgungsleitungen (Erdkabel etc.) einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.  
Von Gabelungen ist mit Bäumen ein Abstand von 4m einzuhalten. Sträucher können bis 2m an die Leitung gepflanzt werden. Straßenbäume sind mit einem Mindestabstand v.1m zur Verkehrsflächenbegrenzung zu pflanzen.
  - 8.5 Ausgleichsmaßnahmen:  
Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Flächen in Eigentum des Marktes Hohenburg/außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes). Sie werden dinglich gesichert und an das Kataster in Kulmbach gemeldet. Die Durchführung erfolgt in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließung. (Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Pkt. 4.2)

## 9. Oberflächenwasserableitung:

Unverschmutztes Dachwasser muss, sofern es nicht wieder genutzt werden kann, weitesgehend breitflächig unter Nutzung der bebauten Bodenzone versickert werden. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Hierbei ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWVfreiV - einschließlich der dazu ergangenen technischen Regeln - TRENGW - zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Merkblatt ATV-M 153 "Handlungsempfehlungen im Umgang mit Regenwasser" verwiesen.  
Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zugelassen.  
Der Bau und Betrieb von Regenwasserzunutzungsanlagen (z.B. für Toilettenspülung) ist gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV seitens des Betreibers dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Außerdem darf gem. § 17 Abs. 2 keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation vorhanden sein. In diesem Zusammenhang sind die Technischen Regeln für die Trinkwasserinstallation zu beachten.

## 10. Immissionsschutz:

## B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

- WR** Reines Wohngebiet (§3 BauNVO Abs. 1 und 2)
- o** offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0.20** GRZ (Grundflächenzahl) (§19 BauNVO) -Reines Wohngebiet-
- 0.40** GFZ (Geschloflächenzahl) (§20 BauNVO) -Reines Wohngebiet-
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Baugrenze
- 7-50°** Dachneigung
- Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten
- Straßbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen (öffentlich)
- zu erhaltende Gehölzstruktur (Biotope der Bayer. Biotopkartierung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## C. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grenzen
- bestehende Mittelspannungskabel mit Schutzzone
- 529** Flurstücksnummern
- 6** bestehende Gebäude
- geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
- 12** Parzellennummer

## D. Hinweise durch Text

- (siehe Anlage 4 - Textlicher Teil)
- Inhaltsangabe:**
1. Verfahrensablauf
  2. Gesetzliche Grundlagen
  3. Allgemeine Beschreibung
  4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  5. Begründung nach §9 Abs.8 BauGB
  6. Erschließung
  7. Grünordnung
  8. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)

## E. Zulässige Bautypen

- Bautyp I: E + D  
1 Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze.  
Untergeschossausbau möglich - UG kein Vollgeschoss.
  - Bautyp II: E + U  
1 Erdgeschoss und 1 Untergeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze.
  - Bautyp III: E + OG (nur bei Zelt Dach)  
1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze.
- Satteldach / Pultdach: 7° - 45°  
Traufhöhe Hangseitig: ≤ 4,00 m  
Kniestock: ≤ 0,75 m  
Dachgauben sind zulässig, b = 1/3, Traufhöhe
- Zelt Dach: 7° - 18°  
Traufhöhe Hangseitig: ≤ 5,50 m  
Kniestock: ---  
Dachgauben sind nicht zulässig

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) mit integrierter Grünordnung

## Markt Hohenburg

## "Friebertsheim"

M = 1:1000

MIT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM .....

Markt Hohenburg 1. Bürgermeister

Vorentwurf:	24.07.2008
Entwurf:	06.11.2008
Endfassung:	22.01.2009

**Renner Consult & Partner GmbH**  
Ingenieurbüro für Bau- und Umweltechnik

Mariensstraße 6, 92224 Amberg  
Tel.: 09621/4860-0, Fax: 09621/4860-49  
http://www.renner-consult.de  
E-Mail: info@renner-consult.de