

B e b a u n g s p l a n

der Stadt Bärnau für Thanhausen, Baugebiet: "Am Lindenweg"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

2. Hauptgebäude:

- a) Bauweise: Die erfaßten Flächen sind für Einzelhäuser bestimmt. Grundsätzlich dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen erstellt werden.
- b) Bauform: Die Hauptgrundrisse müssen rechteckige Form erhalten. Das Dach ist als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachneigung für die Gebäude E+D, Parzelle 1-9, muß zwischen 38 und 46 Grad betragen. Der Kniestock ist in einer Höhe von 0,60 m zulässig. Der Erdgeschoßfußboden darf im Mittel des Gebäudes nicht mehr als 0,60 m über Gelände liegen. Die Traufenhöhe darf höchstens 4,25 m betragen.
- c) Gestaltung: Vor- und Anbauten müssen sich dem Hauptgebäude anpassen. Dachüberstände sind an den Traufen bis max. 0,45 m, an den Giebeln bis max. 0,20 m zulässig. Der Außenputz soll möglichst als Kratzputz in gedeckten Farben hergestellt werden. Sockel sind entweder putzbündig oder rückspringend auszuführen. Die Dachdeckung ist als Pfannen- oder Biberschwanzdach naturrot bzw. rotbraun zulässig. Dachgauben dürfen eine Ansichtsgröße von max. 3,00 m² nicht überschreiten.

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude. Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNV ein Grenzbaurecht festgesetzt. Unterkellerung der Nebengebäude ist zulässig.

4. Einfriedung:

Als Einfriedung sind Zäune mit senkrecht angebrachten Holzlatten einschl. Sockel bis zu einer Gesamthöhe 1.00 m zulässig. Die Latten der Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Für die seitlichen Grundstücksgrenzen sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1.00 m erlaubt. Sockelhöhe max. 0,25 m. Der Sockel muß eine Dicke von mind. 0,20 m haben.

5. Terrassen:

Terrassierungen sind zulässig, müssen sich jedoch in das natürliche Gelände einfügen.

6. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Nebengebäude können bis an die Grenze gerückt werden.

7. Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig. Dachständer sind, soweit möglich auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

8. Bepflanzung:

Der vorhandene Baumbestand am Lindenweg ist, soweit er nicht durch neu anzulegende Grundstückseinfahrten hindert, zu erhalten. Der Vorgarten ist als Ziergarten anzulegen. Als Übergang in die freie Landschaft ist im Bereich der privaten Grünflächen der Bauparzellen 1 bis einschl. 8 entlang des Lindenweges eine dichte Feldhecke vorzusehen. Der Pflanzstreifen ist ca. 3 - 5 m breit und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Vogelbeere, Wildrose, Holunder, Schlehe usw. zu bepflanzen. An der Südwestseite der Baugrundstücke sind Obstbaum - Hochstammgehölze mind. 3 - 5 Stück je Bauparzelle oder eine entsprechende Anzahl von Laubbäumen einheimischer Art zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Sichtdreiecke:

Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von Ablagerungen und Bepflanzungen über 1 m Höhe freizuhalten.

Hinweise:

- a) Durch die vorhandene landwirtschaftliche Tierhaltung im westlichen Bereich des ausgewiesenen Wohnbaugebietes sind Belästigungen durch Geruch nicht immer auszuschließen. Geruchsimmissionen im neuen Wohngebiet sind hier vor allem in zwei Fällen zu erwarten:
- 1) bei entsprechenden Witterungsbedingungen wie hohen Außentemperaturen, stabile Luftschichtungen, westliche Winde
 - 2) beim Ausbringen des Flüssigmistes - Entleeren der Güllebehälter -.
- b) Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unbedingt auf das notwendige Maß zu beschränken.
- c) Grund- und Quellwasser aus den Grundstücksentwässerungsanlagen darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- d) Denkmalpflege
- Es wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt gemacht werden müssen. Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelmaßnahmen zu hören.
- Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.
- e) Energieversorgung Ostbayern (OBAG)
- Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige OBAG - Regionalzentrum Windischeschenbach in 92670 Windischeschenbach, Am Bohrturm 1, Tel. 09681/930 - 0.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem OBAG - Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

Aufgestellt:

Tirschenreuth im Juli 1997

MAYFRANZ
ARCHITECT - PLANING (PH)
PLANENSTR. 3
95643 TIRSCHENREUTH

Entwurfsverfasser

STADT BÄRNAU

Bärnau, 08.01.1998

Hampel

Hampel
1. Bürgermeister

