

GEMEINDE BIBERTAL

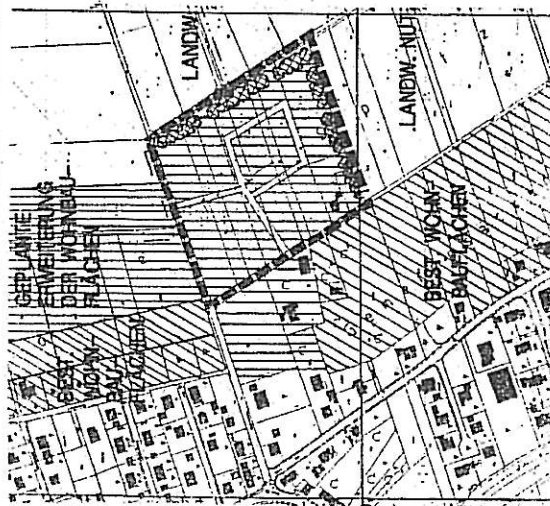
BEBAUUNGSPLAN

AM HERRENWEG

IM ORTSTEIL BÜHL

Kopie

12.12.96



PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.ING. FH JOACHIM WOLF
KISSENDORF
SANKT-ULRICH-STRASSE 16
89346 BIBERTAL
TELEFON 08226/80080
TELEFAX 08226/80082

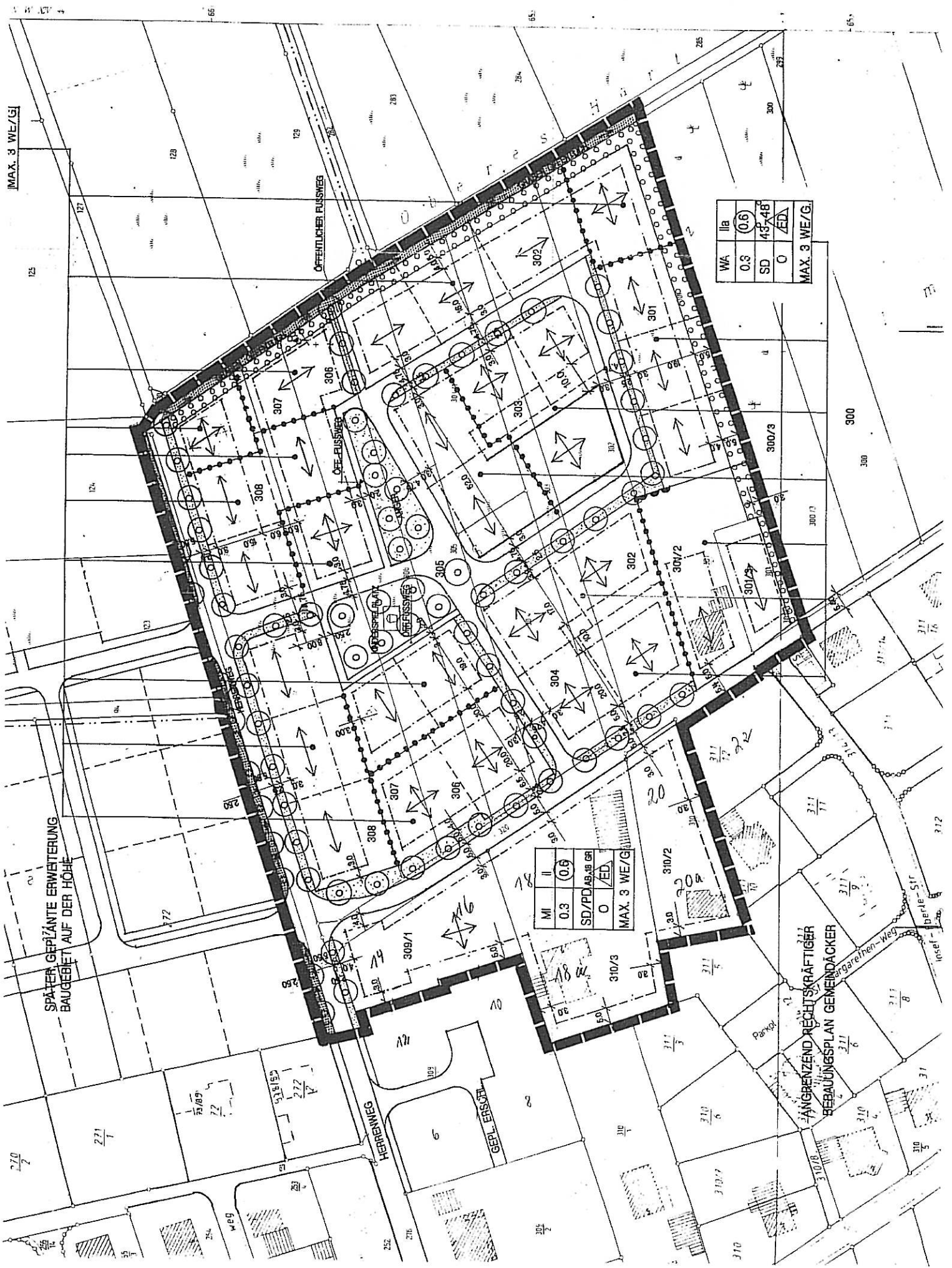
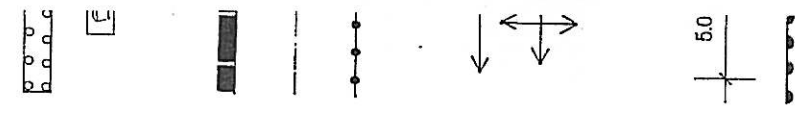
MASSTAB 1 : 1000

PLANUNGSSTAND/DATUM: 11.06.1996

ÄNDERUNGEN: 30.01.1996/ 11.06.1996

AUSGEFERTIGT AM: 31. Jan. 1997

PLANGRÖSSE 99/74 CM



WA	IIa
0.3	0.6
SD	43/48
0	ED
MAX. 3 WE/G.	

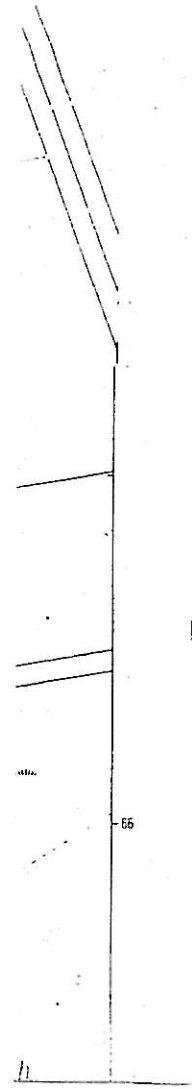
MI	II
0.3	0.6
SD/PD	43/48 GR
0	ED
MAX. 3 WE/G.	

SPÄTER GEPLANTE ERWERTERUNG
BAUGEBIET AUF DER HOHE

ANGRENZEND RECHTSKRÄFTIGER
BEBAUUNGSPLAN GEMEINDACKER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN



WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
0.3	MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
0.6	MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
IIa	2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG, DAS 2. JEDOCH NUR IM DACHRAUM
II	2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
MAX. 3 WE/G.	MAXIMAL 3 WOHNHEITEN PRO GEBÄUDE SIND ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
O	OFFENE BAUWEISE
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
SD/PD	ZULÄSSIGE DACHFORMEN: SATTEL-UND PULTDACH
43-48°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG VON 43 BIS 48 GRAD
AB 18 GR	DACHNEIGUNG AB 18 GRAD, HÖCHSTGRENZE 35 GRAD



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICH RECHTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN/STRASSEN UND WEGE



STRASSENBEGLEITGRÜN



ZU PFLANZENDE BÄUME IM STRASSENBEGLEITGRÜN



ÖFFENTLICHER GRABEN



UMGRENZUNG PRIVATER FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT



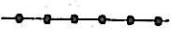
KINDERSPIELPLATZ



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
HIER: FIRSTRICHTUNGEN



FIRSTRICHTUNG ZWINGEND



FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE

B. FÜR DIE HINWEISE UND NACHR. ÜBERNAHMEN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN/NEU

302

BESTEHENDE FLURSTÜCKNUMMERN



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

DIE GEMEINDE BIBERTAL ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2,9 und 10 BAUGESETZBUCH (BauGB), ART. 23 GO (GEMEINDEORDNUNG) UND ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) FOLGENDEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „AM HERRENWEG“ IM ORTSTEIL BÜHL ALS

A) SATZUNG

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Architekturbüro Joachim Wolf, Bibertal - Kissendorf, gefertigten Planzeichnung und den nachstehenden Vorschriften, Hinweisen und Beilagen, jeweils in den zuletzt ergänzten Fassungen vom 11.06.1996.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|----|---|
| 2.1.0 | WA | Der mit „WA“ bezeichnete Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden hier die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nm. 3 bis 5 BauNVO nicht zugelassen. |
| 2.2.0 | MI | Der mit „MI“ bezeichnete Bereich wird als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nm. 6 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. |

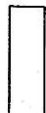
§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|-----|---|
| 3.1.0 | | Zahl der Vollgeschosse |
| 3.1.1 | IIa | dieses Zeichen setzt fest, daß zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das 2. Vollgeschosß muß jedoch im Dachraum liegen. |
| 3.1.2 | II | dieses Zeichen setzt fest, daß zwei Vollgeschosse zulässig sind. |
| 3.2.0 | 0,3 | Grundflächenzahl (GRZ);
Diese Zahl setzt fest, wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. |
| 3.3.0 | 0,6 | Geschoßflächenzahl (GFZ);
Wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche höchstens zulässig sind, errechnet sich aus der GFZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Kreis festgesetzt ist. |

§ 4 Bauweise, Baugrenze

- 4.1.0  Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO;
- 4.2.0  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO; Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten;
- 4.2.1 Für die erforderlichen Mindestabstandsflächen gelten in jedem Fall Art. 6, Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
- 4.2.2 Sind die Abstände der Baugrenzen in der Planzeichnung nicht vermaßt, so gilt als Mindestabstand zu öffentlichen und privaten Flächen 3,00 m;
- 4.2.3 Grenzgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erlaubt. Zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß ein Stauraum von mind. 5,00 m eingehalten werden;
- 4.3.0  Dieses Zeichen setzt fest, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind;
- 4.4.0 max. 3 WE/G. Dieses Zeichen setzt fest, daß höchstens drei Wohnungen pro Gebäude errichtet werden dürfen;

§ 5 Verkehrsflächen

- 5.1  rechtlich öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Wege)
Dieses Zeichen setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest;
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
Dieses Zeichen setzt die Straßenbegrenzungslinie fest.
Die Straßenbegrenzungslinie markiert die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrs- und Straßenbegleitgrünflächen und privaten Bauflächen.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- 6.1.0  öffentliches Straßenbegleitgrün;
Dieses Zeichen setzt die Flächen für das Straßenbegleitgrün fest;
- 6.1.1 Diese Flächen dürfen nur für Grundstückszufahrten und für die vorgesehene Einzelbaumbepflanzung unterbrochen werden;
- 6.1.2 Ausnahmsweise dürfen hier nach Bedarf öffentliche Parkflächen errichtet werden. Dabei darf aber die Parkfläche nicht versiegelt (gepflastert oder geteert) werden;
- 6.2.0  zu pflanzende Bäume im öffentlichen Straßenbegleitgrün;
Dieses Zeichen setzt fest, daß im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraßen an den in der Planzeichnung markierten Stellen Laubbäume nachfolgender Baumart gepflanzt werden müssen. Der Standort kann im Radius von ca. 3,00 m von dem in der Planzeichnung vorgesehenen Standort abweichen.

6.2.1

Folgende Laubbaumarten dürfen hierfür verwendet werden:

- Spitzahorn als Hochstamm
- Roßkastanie als Hochstamm
- Linde als Hochstamm

6.3.0



Umgrenzung privater Flächen mit Pflanzgebot;

Innerhalb der so markierten Flächen ist eine flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen 2. Wuchsklasse, Sträuchern und großkronigen Laubbäumen herzustellen;

6.3.1

Hierfür dürfen nur Pflanzenarten aus der nachfolgenden Pflanzliste (Nr. 6.3.3) verwendet werden;

6.3.2

Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Sie muß eine Mindestdiefe von 5,00 m haben, in Teilbereichen wurde in der Planzeichnung eine Mindestdiefe von 4,00 m festgesetzt; ausnahmsweise darf diese Eingrünung im Bereich der Fl. Nr. 307/3 auf 3,00 m minimiert werden.

6.3.3

Pflanzliste

Für die flächigen Gehölzpflanzungen, die unter Nr. 6.3.0 festgesetzt wurden, sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

a) Baumarten (Heister, 2 mal verschult, 150 bis 200 cm hoch):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris

b) Straucharten (2 mal verschult, 60 bis 100 cm hoch):

Hartnagel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum lantana
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

c) Obstbäume können zusätzlich integriert werden:

Hochstämme: alle standortgerechten und bewährten Sorten

§ 7 Gestaltung der Gebäude

7.1.0

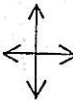
Fassadengestaltung

7.1.1

Als großflächig sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz sowie bei untergeordneten Bauteilen (Konsolen, Stützen, Sockel etc.) zusätzlich nur Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

7.1.2

Auffällig gemauerte Putzarten wie Nestler-, Waben-, Wellenputz etc. sind nicht zulässig.

7.1.3	Greile, kräftige Fassadenfarben sind unzulässig.
7.2.0	Dachneigungen
7.2.1	Dachneigung bei Gebäuden im Bereich der Festsetzung „IIa“ im WA: Hier dürfen Dachneigungen zwischen 43 Grad und 48 Grad verwendet werden;
7.2.2	Dachneigungen bei Gebäuden im Bereich mit der Festsetzung „MI“: Hier dürfen Dachneigungen ab 18 Grad verwendet werden. Deren Höchstgrenze wird mit 35 Grad festgesetzt;
7.2.3	Ausnahmen: Ausnahmen zu den Festsetzungen der Nm. 7.2.1 bis 7.2.2 sind bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Überdachung eines freistehenden Freisitzes oder einer Hauseingangüberdachung) möglich;
7.3.0	Dachgestaltung:
7.3.1 SD	Im Bereich mit der Festsetzung „WA“ werden nur gleichschenkelige Satteldächer zugelassen;
7.3.2 SD/PD	Im Bereich mit der Festsetzung „MI“ werden sowohl gleichschenkelige Satteldächer als auch Pultdächer zugelassen;
7.3.3	Ausnahmen: Ausnahmen zu den Festsetzungen der Nm. 7.3.1 und 7.3.2 sind bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Überdachung eines freistehenden Freisitzes oder einer Hauseingangüberdachung) möglich;
7.4.0	Firstrichtungen
7.4.1 	Hauptfirstrichtung Dieses Zeichen setzt die Hauptfirstrichtung zwingend fest;
7.4.2 	Hauptfirstrichtung alternativ Dieses Zeichen setzt die Hauptfirstrichtung alternativ fest;
7.5.0	Dachgauben, Dachflächenfenster
7.5.1	Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 43 Grad zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind: - maximale Breite je Gaube: 1,80 m - max. senkr. Abstand des Gaubenansatzpunktes von der Dachtraufe: 1,00 m - Mindestabstand vom Ortgang: 2,00 m - die Summe aller Gaubenbreiten darf je Dachseite ein Drittel der gesamten Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten; Zugelassen sind sowohl Schlepp- als auch Satteldachgauben (gleiche Neigung wie das Hauptdach). An einem Gebäude darf jedoch nur ein Gaubentyp verwendet werden. Negativgauben (Dachabschnitte, Dachterrassen) sind nicht erlaubt.

Dachvorsprünge

Dachvorsprünge an der Traufe dürfen - gemessen von Außenkante aufgehende Wand bis Außenkante Sparrenköpfe - 40,00 cm nicht überschreiten;

Dachvorsprünge am Ortsgang dürfen 30,00 cm nicht überschreiten
- gemessen von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Dachhaut oder Stellbreite;

Ausnahmen:

Abgeschleppte Vordächer über Eingängen, Loggien und Freisitzen können von den vorgenannten Regelungen (7.6.1 und 7.6.2) abweichen;

Dacheindeckung

Die Eindeckung der Dächer ist nur in naturbelassenen Dachziegeln oder in Form und Aussehen ähnlichen Materialien zulässig;

Ausnahmen:

Ausnahmen hiervon können für Solaranlagen und Dachverglasungen gewährt werden, wenn dadurch nicht die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes gestört wird.

Kniestöcke

Kniestockhöhe bei Gebäuden Geschosstyp „IIa“/2. VG im Dachgeschoss):

Kniestöcke sind mit max. 80 cm - senkrecht gemessen von Oberkante Rondecke im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante senkrechte Wand mit Oberkante Sparren - erlaubt.

Kniestockhöhe bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (2. VG nicht im Dachgeschoss):

Kniestöcke sind mit maximal 40 cm - senkrecht gemessen von Oberkante Rondecke im Dachgeschoss (Decke über 2. VG) bis zum Schnittpunkt Außenkante senkrechte Wand mit Oberkante Sparren - erlaubt.

Sockelhöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen:

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Eingangsbereich max. 3 Treppenanstiege über der Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen; maßgebend ist die Höhenkote der Erschließungsstraße im Eingangsbereich. Zu dieser Höhe können zwei Prozent der kürzesten Entfernung vom Eingangspodest zur Straßenbegrenzungslinie als Gefälle hinzugerechnet werden. Aber auch in diesem Fall darf die Hauseingangstreppe max. drei Stufen haben.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig;

Ausnahmen:

Ausnahmen von den Punkten 7.9.1 und 7.9.2 sind nur dann zulässig, wenn aus technischen, gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen andere Lösungen nicht möglich sind.

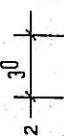
7.10.0	Garagen und Nebengebäude
7.10.1	Garagen und Nebengebäude sind zusammenhängend in einem Baukörper zu errichten;
7.10.2	Garagen und Nebengebäude müssen dieselbe Dachneigung, Dachform und Dachdeckung erhalten wie die dazugehörigen Hauptgebäude;
7.10.3	Ausnahmen: Ausnahmen von den Punkten 7.10.1 und 7.10.2 sind möglich, wenn diese aus Sicht des Gesamtentwurfs in gestalterischer Hinsicht sinnvoll und begründet sind;
7.10.4	Gewächshäuser fallen nicht unter die Regelungen der Nm. 7.10.1 und 7.10.2;

§ 8 Einfriedungen entlang den Erschließungsstraßen

8.1.1	Einfriedungen sind nur aus senkrechten Holzlatten, die vor den Sitzen vorbeigeführt werden müssen, erlaubt. Ihre Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
8.1.2	Die Oberkante der Betonfundamente für diese Einfriedungen darf höchstens 10,00 cm über OK Straße liegen.

§ 9 Sonstige Festsetzungen

9.1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Die Festsetzungen dieser Satzung gelten nur für das Gebiet, das innerhalb dieser Markierung liegt;
-------	--

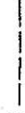
9.1.2	 Bemaßung mit Maßangaben in Metern;
-------	---

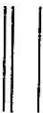
9.1.3	 Kinderspielflurplatz
-------	---

9.1.4	 öffentlicher Graben (nicht wasserführend)
-------	--

9.1.5	 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen; Diese Perlenkette grenzt unterschiedliche Festsetzungen innerhalb des Plangebietes voneinander ab.
-------	--

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1	 bestehende Grundstücksgrenzen
10.2	 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
10.3	308 bestehende Flurstücknummern

- 10.4  Unterteilung der Verkehrsflächen
- 10.5  Bestehende Hauptgebäude
- 10.6  Bestehende Nebengebäude
- 10.7 **Landwirtschaftliche Nutzung:**
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Felder rings um das Plangebiet können Geräusch- und Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
- 10.8 **Bauschutzbereich des milit. Flugplatzes Leipzig:**
Der gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipzig.
Die darin enthaltenen Bauhöhenkriterien werden aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Geschöshöhenbeschränkung nicht berührt.
- 10.9 **Nutzung von unverschmutztem Regenwasser aus Dachentwässerungen:**
Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachentwässerung) soll grundsätzlich - sofern es die Bodenverhältnisse erlauben - über einem auf dem Baugrundstück zu errichtenden Sickerschacht versickert werden.
Alternativ wird zusätzlich empfohlen, einen Teil des anfallenden Regenwassers in Zisternen zu sammeln und damit die Gärten zu bewässern bzw. den Grauwasserkreislauf im Haushalt (Toilettenspülung) zu spülen.
Verschmutztes Regenwasser von Dachflächen ist jedoch grundsätzlich der Kläranlage zuzuführen.
- 10.10 **Oberflächengestaltung der Grundstückszufahrten:**
Grundstückszufahrten sollten nicht asphaltiert werden. Zur deren Befestigung werden Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Kieswege, Gittersteine oder ähnl. empfohlen.

C) BEILAGEN:

Beigefügt ist die Begründung in der zuletzt ergänzten Fassung vom 11.06.1996

Bibertal, den 11.06.1996


Wolfgang Beyer, 1. Bürgermeister



2. Änd.:								
1. Änd.:								
Bauherr:	Beilage Nr. 3.1 Plan Nr. 9632-3							
Vorhaben:	Grösse: 92/55 <table border="1"> <tr> <td>bearb.</td> <td>Jan.97</td> <td>Hä</td> </tr> <tr> <td>gez.</td> <td>Jan.97</td> <td>Des</td> </tr> </table>		bearb.	Jan.97	Hä	gez.	Jan.97	Des
bearb.	Jan.97	Hä						
gez.	Jan.97	Des						
Darstellung:	Erschließung "Am Herrenweg" in Bühl Gestaltungsplan	Masstab: 1 : 500						
WASSER ABWASSER STRASSEN INGENIEURBAU INGENIEUR BÜRO olo		Planungsstand: 17.01.1997						
AUF DER BLEICHE 2 89312 GÜNZBURG POSTFACH 1438 89304 GÜNZBURG		TEL.: 08221/5016 FAX: 08221/34805						

