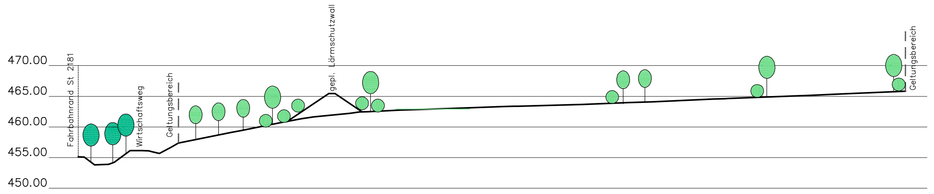
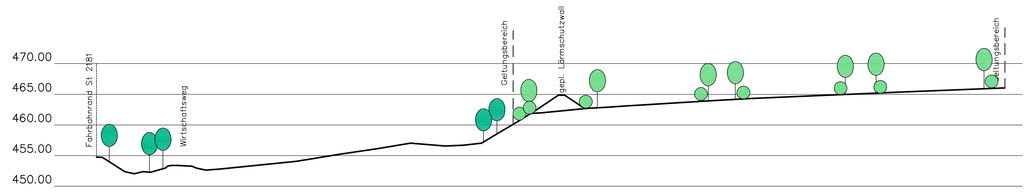


SCHNITT I – I M = 1:500



SCHNITT II – II M = 1:500

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der jeweils aktuellen Fassung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1–11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschossflächenzahl

II=E+D — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Multifunktionsfläche (Gehweg/Ausweichstreifen)

1,00 | 4,50 — Ausbaubreite in [m]

Straßenbegrenzungslinie

Fahrkurven (3-achser Müllfahrzeug)

Sichtdreiecke (Anfahrsichtweiten nach RAS-K)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

Textliche Festsetzungen:
Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Bäume und Sträucher sind in der Pflanzung zu mischen. Nadel- und immergrüne Gehölze sind zu vermeiden. Die Eingrünung hat bis ein jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.

vorhandene, zu erhaltende Bäume

vorhandene, zu erhaltende gechlossene Gehölzpflanzungen

vorhandene Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)

Textliche Festsetzungen:
Anlage eines naturnahen Rückhatebecken als Feuchtbiotop (300 m²) mit Flachwasserbereichen und Weidensaum

Naturnahe Eingrünung der Lärmschutzwalles mit ortstypischen Gehölzen (1000 m²)

Anlage einer Streuobstwiese (Hochstämme) mit Abmagerung der Fettwiese (2000 m²) mit Flachwasserbereichen und Weidensaum

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Elektrische Freileitung (20 kV)

Freileitung (20kV) (bereits abgebaut)

E — geplante Erdverkabelung

W — Wasserleitung

SW — geplanter Schmutzwasserkanal

RW — geplanter Regenwasserkanal

TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRM
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

An der südwestlichen Bebauungsgrenze wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 3 m errichtet

An den straßenzugewandten Fenstern von Aufenthaltsräumen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden sowie in den oberen Geschossen wird der Einsatz von Schallschutzfenstern erforderlich.

geplanter Lärmschutzwall (Höhe 3,0 m)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone Staatsstraße St 2181)

vorhandene Grundstücksgrenzen

Parzellierungsvorschlag

465 — Höhenlinien

geplantes Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

Art der baulichen Nutzung — MI
Zahl der Vollgeschosse — 0,3 | 0,6
Dachform — SD, 38-48° / WD, 10-30° / PD, 15-20° / ZD, 10-30° | ED | o
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Dachneigung

SD, II=E+D
WD, II=E+D bzw. II=E+1 (kein KN)
PD, II=E+1, max. h= 7,50 m
ZD, II=E+1 (kein KN)

Nutzungsschablone

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Dachform:

Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad,
WD, Walmdach, Dachneigung 10 bis 30 Grad
PD, Pult- und gegenläufiges Pultdach Dachneigung 15 bis 20 Grad
ZD, Zeltdachdach, Dachneigung 10 bis 30 Grad
Dachüberstand maximal 50 cm

Dacheindeckung:

Bedachungsmaterialien: Tonziegel und Betondachsteine
Farbe: rot, schwarz, anthrazit, grau

Dachaufbauten:

Dachaufbauten müssem nind. einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelgesimsen Aufweisen. Zulässig sind Giebel-, satteldach- und Schleppgauben. Länge der Dachgauben max. 2,50 m. Quergiebel sind zulässig.

Kniestock:

Kniestock (KN) max. 75 cm zulässig, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Pfette.
WD, bei E+1 kein Kniestock zulässig.
PD, maximale Gebäudehöhe 7,50 m
ZD, bei E+1 kein Kniestock (KN) zulässig.

Höhenlage:

Der Erdgeschoßfußboden darf max. 40cm über dem nächstgelegen Teil der Erschließungs-straße (ausgenommen nördliche Hausreihe) liegen. Aufgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu max. 1,00 m zulässig.

Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind den Haupt- und Wohngebäuden in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen. Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Garagen müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m haben.

Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen:
Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohnfläche/Wohneinheit folgende Stellplatzflächen vorzusehen:

- bis 27 m² Wohnfläche je Wohneinheit 1 Stellplatz
- bis 80 m² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Stellplatz
- bis 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 3 Stellplatz
- über 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 4 Stellplatz

Fassadengestaltung:

Putzfassaden und Holzverkleidungen sind zulässig.

Einfriedungen:

Sind Einfriedungen vorgesehen, so sind diese entlang von öffentlichen Verkehrflächen nur als senkrechte Holzlattenzäune, ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig. Mauern oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C SONSTIGE HINWEISE

Reduzierung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Bei Grundstückszufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen ist deshalb wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Splitt- oder Kiesbelägen der Vorzug zu geben.

Regenwasserzisternen:

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser im Haushalt und Garten wird emphohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Marktes Weidenberg hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mengersreuth West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mengersreuth West" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mengersreuth West" in der Fassung vom hat in der zeit vom bis stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung für den Entwurf des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mengersreuth West" in der Fassung vom einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mengersreuth West" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Weidenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan für das Baugebiet "Mengersreuth West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan für das Baugebiet "Mengersreuth West" in der Fassung vom mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mengersreuth West" in der Fassung vom sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde am gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Mengersreuth West" ist damit wirksam in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Weidenberg, den

(Dienstsiegel)

Markt Weidenberg
Hans Wittauer
Erster Bürgermeister

PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

MARKT WEIDENBERG
LANDKREIS BAYREUTH

BEBAUUNGSPLAN
BAUGEBIET "MENGERSREUTH-WEST"

PHASE: ENTWURF	MAßSTAB: 1 : 1.000
PLANUNGSSTAND: 12. APRIL 2012	

	DATUM	NAME
BEARB./GEZ.	18.06.2007	GEB./SCHI.

ENTWURFSVERFASSER:
INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT · HAHN GmbH
ORDENSTRASSE 7 · 95448 BAYREUTH
TEL. 0921/5070200-0 · FAX 0921/5070259-9 · E-MAIL: INGENIEUR-TEAM@T-ONLINE.DE

12.04.2012 DATUM
ENTWURFSVERFASSER

INGENIEUR - TEAM