

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan - HAMMERBAUERNLEITE - Markt Kastl

Änderung des Bebauungsplanes Abschnitt II

in der Fassung vom 11.04.67

8455 Markt Kastl, Landkreis Amberg-Sulzbach

im Bereich der Fl.St.Nr. 638; 638/2 und 721/15

Neufassung vom 30.06.1983

Durch den genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Kastl ist das gesamte Baugebiet Hammerbauernleite als Wohngebiet III ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Markt Kastl - Hammerbauernleite - in der Ursprungsfassung vom 11.04.1967 soll im östlichen Bereich des Abschnittes II geändert werden.

Die ursprüngliche Planung sieht in dem relativ steilen nördlich geneigten Hang des Baugebietes eine parallel zum Hang verlaufende Haupterschließungsstraße mit südlich anschließenden Stichstraßen mit Wendeplatten vor.

Zur Erzielung einer wirtschaftlichen Lösung entfallen die Stichstraßen und werden die Bauparzellen lediglich beidseitig der geplanten Ost-West verlaufenden Haupterschließungsstraße insgesamt erschlossen.

Diese Wohnstraße endet mit einer Wendeplatte. Die Weiterführung dieser Straße ist möglich.

Eine Fußgängerverbindung zur parallel verlaufenden Stichstraße (Merianstr.) ist in der Planung vorgesehen.

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. 3617) geändert durch G. vom 03.12.1976 (BGBl I S. 3281) und G. vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9, Abs. 1, BBauG, BauNVO)

Außer den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohnbaugebiet/WA

2. Garagengebäude oder Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind zulässig.

Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

3. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4. Baukörpertypen

Hauptgebäude = II als Höchstzahl

Nebengebäude = I als Höchstzahl

Als Haustypen sind E + DG und E + U + DG zugelassen. Bei Typ E + U + DG ist besonders darauf zu achten, daß die Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze nicht überschritten wird.

Beispiele: Ist das U ein Vollgeschoß, dann darf das DG kein Vollgeschoß mehr sein, oder wenn das DG Vollgeschoß ist, dann darf das U kein Vollgeschoß sein.

5. Grundstückgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm
Die Mindestbreite des Baugrundstückes an die Erschließungsstraße angrenzend 20 m.

6. Geländeoberflächen

Als Geländeroberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche. Nur bei Grundstücken, die insgesamt tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen, gilt als Geländehöhe die anschließende Straßenhöhe (Gehsteigoberkante) bis auf eine Grundstückstiefe von 12 m, danach gilt wieder die natürliche Geländeoberfläche.

7. Ausnahmen und Befreiungen

von planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art. 72 BayBO gegeben sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 91, Abs. 3, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48°. Walmdächer sind unzulässig, Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 1,50 qm der Ansichtsfläche (senkrecht zur Dachfläche gemessen) nicht überschreiten.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen oder bei Ausmauerungen sind Putzflächen den Fassaden anzugleichen. Dachauschnitte sind nicht zulässig.

Unzulässig sind graue oder schwarze Dacheindeckungen. Die Dächer sind mit roten Ziegeln oder ähnlichem Material einzudecken.

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 - 45° vorgeschrieben.

Flach- und Pultdächer sind nur bis zu einer Grundfläche von 50 qm zulässig.

Für Garagen an seitlichen Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5, BayBO.

2. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom bestehenden oder von der festgelegten Geländeoberfläche, darf folgende Maße nicht überschreiten. Gemessen wird von Außenfläche Gebäude und Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe.

Z I Garagen 2,75 m

Z II Hauptgebäude 3,50 m, talseitig max. 6,25 m

3. Abstandsflächen

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

Wird der Giebel an die Grenze gestellt, dann darf das Gebäude max. 7 m tief errichtet werden.

3.2 Nebengebäude

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

Die Zahl der Nebengebäude wird für jedes Baugrundstück auf max. 2 begrenzt, z. B. Garage + Holzschuppen.

4. Einfriedungen

4.1 An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe.

Materialien: Beton, Mauerwerk aus natürlichen und künstlichen Steinen, Holz und Metalle; Maschendraht ist nicht zulässig.

Farbe: Grelle Farben sind nicht zulässig.

4.2 An privaten Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich.

Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66, Abs. 1, Nr. 14, BayBO.

Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzung nach Art. 72, BayBO gegeben ist.



DIE PLANUNG BLEIBT GEISTIGE
 EIGENTUM IHRES URHEBERS.
 VERVIELFÄLTIGUNGEN VERBOTEN.
 ÄNDERUNGEN AM BAU NUR MIT
 GENEHMIGUNG DES URHEBERS
 GESTATTET.