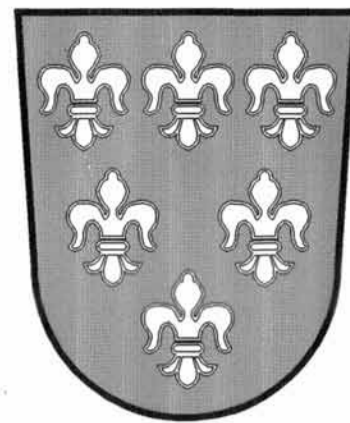
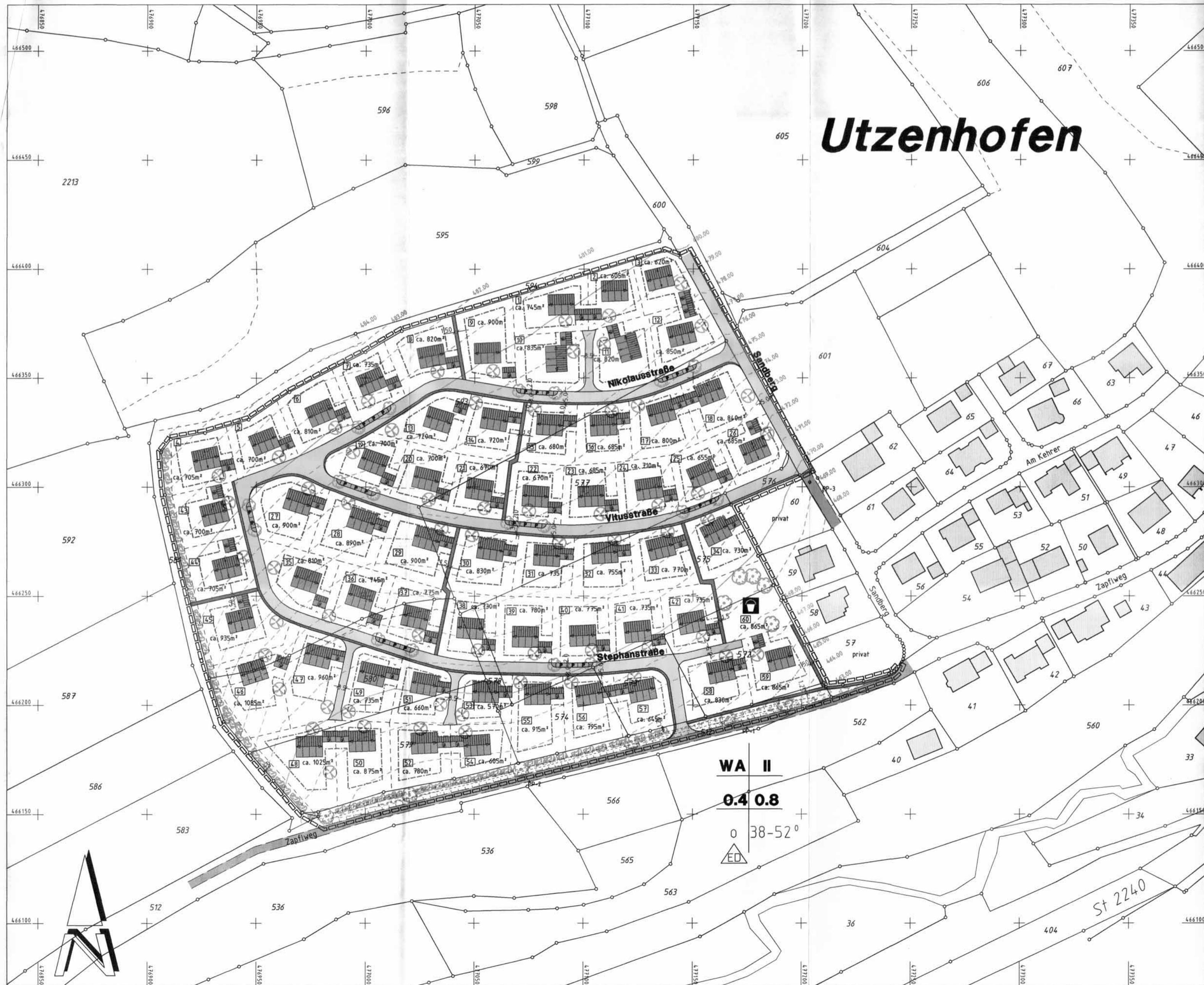


Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) "Am Zapflweg" in Utzenhofen Marktgemeinde Kastl



Markt Kastl



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

WA allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:

2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß
GRZ=0,4 GFZ=0,8 Zahl der Vollgeschosse = 11

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1. Baugrenze

3.2. Offene Bauweise

3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.1.2. Gehweg / Versorgungsstreifen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Einfahrt

9. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

Spielplatz

13. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. bestehende Bäume

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

13.2. Zu pflanzende Bäume

- 13.2.1. Pflanzgebot im öffentlichen Bereich
- 13.2.2. Pflanzgebot für Einzelbäume Grenzabstand: bis 2m Höhe min. 50cm höher 2m min. 2m (siehe Festsetzungen Grünordnerische Maßnahmen)
- 13.2.3. zu erhaltende und neu zu pflanzende Hecke

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.2. Firstrichtung ist zwingend

15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN:

16.1. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschößflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung

16.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

16.3. Grundstücksnummerierung

16.4. Grundstücksgröße

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
-Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
-Die in der Nutzungsschablone angegebenen Grundflächen und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
Für das gesamte Baugebiet wird die Bauweise E + D vorgeschrieben.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für Neubauten

3.1.1 Dach-Neigung-Form: 38 - 52°, Satteldächer o. Krüppelwalmdächer sind zwingend nicht zugelassen sind alle anderen Dachformen.

3.1.2 Dachdeckung: - naturrote Ziegelddeckung (Material: Beton o. Ziegel)

3.1.3 Dachgauben: -Als Dachgaubenformen sind die traditionellen Spitzdach- bzw. Schleppegauben mit senkrechten Außenwänden und Dreiecksgauben festgesetzt.
-Eindeckung wie Hauptdach.
-Einzel-, Doppel-, und Dreiecksgauben im inneren 2/3, die max. Ansicht 1,50m Höhe und 2,50m Breite
-Dachanschnitte sind grundsätzlich verboten

3.1.4 Dachüberstände: - Traufe max. 60 cm
-Ortgang max. 30 cm Überstand, mit Ortgangbrett oder Überstand der Dachdeckung
- keine Streifsparren und keine sichtbaren Pfettenköpfe.

3.1.5 Kniestock: -Max. 0,75 m von OK-Rohbeton bis OK-Kniestock
-bei Nebengebäuden ist der Kniestock grundsätzlich verboten.

3.1.6 Stockwerks-höhen: -Geschoßhöhe max. 2,85m, Sockelhöhe max. 30cm (gemessen wird an der hang-zugewandten Seite ab OK geplantem Gelände) bis OK Rohbeton

3.1.7 Fenster: -Die Fenster sind in stehenden Formaten auszuführen.
-Eine echte Sprossenunterteilung wird empfohlen bzw. Doppelflügel.

3.1.8 Nebengebäude: -Zugelassen sind nur Nebengebäude als Einzel- und Doppelgaragen mit Geräteraumbauten. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie die der Hauptgebäude zulässig. Die Fassadengestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen.
Zulässige Wandhöhen nach Art. 7 BayBO sind einzuhalten

3.1.9 Einfriedungen: -Zulässig sind an der Straßenseite nur Holzzäune als Lattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20m.
-Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 15cm zulässig.
-Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.
-An den Privatgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

3.1.10 Häuser in Holzbauweise: In Ausnahmefällen können auch Häuser in Holzbauweise errichtet werden, wenn die Planungsrechtlichen Festsetzungen 3.1.1 bis 3.1.7 und 3.1.12 erfüllt werden.

3.1.11 Außenputz: Es sind nur Außenputze ohne unruhige Struktur zulässig, für den Farbansatz sind nur helle, gedeckte Farben zulässig.

3.1.12 Terrassen: -Terrassenanschlüßungen bis max. 25m² und max. Höhe von 1,50m, ab 0,90m ist eine Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Auf jedem Baugrundstück mit bis zu 1000m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Auf Baugrundstücken mit über 1000m² sind zwei Laubbäume zu pflanzen.
Lage des Baumes: Straßenseite (beidseitig)
Zusätzlich sind pro Baugrundstück min. zwei Obstbäume zu pflanzen.

-zu verwendende Bäume:

Feldorn (Acer campestre)	-Sträucher:
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hasel (Corylus avellana)
Weinrose (Rosa rubiginosa)	eingrif. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)	Wienrose (Rosa rugosa)
Wildbirne (Pyrus communis)	Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche	Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	volliger Schneeball
Mehlbeere	gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Schlehe (Prunus spinosa)

und nach Pflanzliste des Kreiskrautbes Amberg-Weilburg (Anhang I)

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen (Blautannen, Blaufichten und Tujen).
Der Heckenbestand, der die Parzellen 44, 47, 36 durchkreuzt, wird vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, auf einen 3,0-5,0m breiten, öffentlichen Grünstreifen versetzt und ergänzt.
Dieser, an der west-südlichen Grenze des Baugebietes liegende Grünstreifen bildet dann eine Abgrenzung der Wohnungsgärten von der freien Landschaft.
Diese Ortsrandgestaltung dient weiterhin als Pufferzone zwischen Baugebiet und Landwirtschaft.

5. Regenwasser

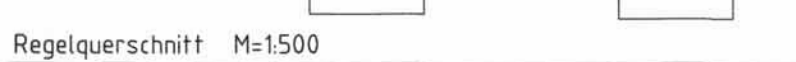
-Das von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur Erneuerung des Grundwassers auf den Freiflächen versickert werden. Sickermulden an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden empfohlen.
Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes ist in diesem Fall notwendig.
Sammelzisternen zur Brauchwassererzeugung werden empfohlen.
Durch die Versickerung von Niederschlagswasser dürfen Dritte nicht beeinträchtigt werden.

6. Sonstiges

-Befestigungen im Grundstück sind nur im Bereich der Zufahrten und nur aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster und Schotterterrassen zulässig.
-Geländeveränderungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.
-Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 90cm zulässig.
Diese sind mit einer Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.

EMPFEHLUNGEN

-Die Baukörper sollen nach Möglichkeit auf hochrechteckigen in sich geschlossenen Grundrissen ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge beruhen.
-Die Fassaden sollten gemäß Oberflächler Aufbau als sogenannte stehende Lochfassaden, sprich mit Einzelbefensterung erstellt werden.
-Sämtliche Fassaden sollen auch mit Rücksicht auf Natur- und Umweltschutz, sowie zur Stärkung der hiesigen Wirtschaft aus heimischen Gehölzen gefertigt werden.
-Sockelausbildungen sollten weder in Farb- noch in Materialwechsel vorgenommen werden.
-Eine Gliederung der Fassaden mittels Bänderung bzw. Faschen nach traditionellen Mustern werden angeraten.
-Gemauerte oder verputzte Kaminköpfe, Fensterläden, echte Sprossenfenster bzw. Doppelflügel, Gesimsausbildung an Ortgang und Traufe, Holzverschönerung der Giebel werden ebenfalls angeraten.



Übersichtskarte M=1:5000



BEGRÜNDUNG

Allgemeines

Der ländlich geprägte Markt Kastl mit seinen Ortsteilen bildet für seine Einwohner den Wohnort, den Ort, an den sie sich physisch und psychisch gebunden fühlen, mit dem sie sich identifizieren und mit dem sie identifiziert werden.

Um Abwanderungen von jungen Familien aus dem Gemeindebereich zu verhindern, ist die Schaffung von ausreichendem Wohnraum eines der vorrangigen Ziele, zumal der Gemeinde bereits einige Bauvorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Gemarkung Utzenhofen vorliegen.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fläche wird durch eine parallele Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Lage, Flurstücksnummern, Größe des Gebietes:

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Utzenhofen, an der GV-Strasse Utzenhofen - Zapflweg und schließt an das bestehende Baugebiet "Am Kehrer" an. Es wird in 4 Bauabschnitten, je nach Bedarf erschlossen (auf 10-15 Jahren).

Das im Geltungsbereich des Bauleitplanes (Bebauungsplanes) liegende Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 593, 600 in der Gemarkung Utzenhofen.

Die gesamte Bruttofläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,45 ha und schließt sämtliche Verkehrs- und Bauflächen ein.
Verkehrsfläche ca. 5900m²
Baufläche (Parzellen): 60 Parzellen

Erschließung

Träger der Erschließung ist der Markt Kastl. Die Anliegerbeiträge werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das gesammelte Abwasser wird im freien Gefälle in die vorhandenen Mischwasserkanäle "Zapflweg" eingeleitet.
Nach Mittelfristigkeit ist die Entwässerungsmaßnahme (Hauptsammler und Druckleitung zur zentralen Kläranlage Kastl) für das Jahr 95 und 96 vorgesehen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Prinsdorfer Gruppe gesichert.

Erschließungskosten

Grunderwerb (Straßenfläche)	5000 m²	a 25,-DM	= 125 000,-DM
Straße + Gehweg	5900 m²	a 160,-DM	= 944 000,-DM
Regen- u. Schmutzwasserkanal	2200m	a 400,-DM	= 880 000,-DM
Wasser	1200m	a 180,-DM	= 216 000,-DM
Beleuchtung	35St	a 3000,-DM	= 105 000,-DM

Geschätzte Erschließungskosten = 2 270 000,-DM