

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Großer Schlot II“**

### **Gemeinde Plankenfels, Landkreis Bayreuth**

Die Gemeinde Plankenfels erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

## **SATZUNG**

### **A. Festsetzungen durch Zeichen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke);  
ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen);  
nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr.5 BauNVO).

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:  
z.B. 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2

**0,8**


Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß:  
z.B. 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

- 2.3  $II = E+D$  Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, z.B. zulässig sind 2 Vollgeschoße gem. § 16 und 20 (1) BauNVO, wobei das erste Vollgeschoß im Erdgeschoß und das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß

### 3. Bauweise, Baugrenzen

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

- 3.1  offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- 3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.3  Baugrenze

- 3.4 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

- 3.5 Die Abstandsflächen gem. Bayer. Bauordnung sind nachzuweisen.

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  Fußweg



### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




- 5.1  öffentliche Grünfläche

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1  zu pflanzende Bäume,  
Bindung nach Stückzahl,  
jedoch ohne Standortbindung
- 6.2  zu pflanzende Sträucher und  
kleinere Laubbäume

**7. Sonstige Darstellungen**

- 7.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung,  
Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
- 7.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.4 SD Festgesetzte Dachform:  
Satteldach
- 7.5 38° - 45° Festgesetzte Dachneigung:  
z.B. 38° - 45°

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Bauliche Gestaltung**

- 1.1 Dachform, Dachneigung  
Für Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° festgesetzt. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate- und farbe) auszuführen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Zuerstbauenden anzupassen.
- 1.2 Dachgestaltung  
Zur Eindeckung der Satteldächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen verwendet werden. Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m, an der Traufe max. 0,60 m betragen.
- 1.2 Dachgauben  
Dachgauben sind zulässig. Die zusammengerechnete Gesamtlänge aller Gauben einer Dachfläche darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf max. 2,00 m betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- 1.3 Gebäudesockel  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits nicht mehr als 0,50 m überschreiten.
- 1.4 Kniestock  
Der Kniestock, gemessen an der Außenwand von der OK Rohdecke über EG bis UK Sparren, darf folgenden Wert nicht überschreiten:  
- bei Bauweise II = E + D: max. 75 cm
- 1.5 Äußere Gestaltung  
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien geprägt sein. Für die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden in massiver Bauweise ist Putz in hellen, unaufdringlichen Farben oder eine Holzverschalung zu verwenden. Plattenverkleidungen jeglicher Art (z.B. aus Kunststoff und Baustoffimitationen) sind nicht zulässig.  
Wohn- und Nebengebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

## **2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 2.1 Stellung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen  
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der hierfür festgelegten Flächen beziehungsweise innerhalb der überbaubaren Flächen so errichtet werden, wie es das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt und wie es die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorsehen (Abstandsflächen, Höhen und Grenzbebauung). Eine Grenzbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 2.2 Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen  
Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

## **3. Grünordnung und Freiraumgestaltung**

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
- 3.2 Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,00 m wie folgt errichtet werden:  
Zum öffentlichen Straßenraum hin:  
- als Holzzäune mit senkrechter Lattung  
- als Hecken mit und ohne integriertem Wildschutzzaun  
  
Zur freien Landschaft und zum Nachbargrundstück:  
- als Holzzäune mit senkrechter Lattung  
- als Hecken mit und ohne integriertem Wildschutzzaun  
- als Wildschutzzaun ohne Hecke  
  
Hecken als Grundstückseinfriedungen müssen aus heimischen, standortgerechten Arten der Auswahlliste bestehen.
- 3.3 Für je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein einheimischer Baum und je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Baum- und Straucharten können auch als Gehölzgruppen gesetzt werden. Wünschenswert und ortstypisch ist die allgemeine Pflanzung von Obstbäumen.
- 3.4 An der südlichen Grenze des Baugebietes sollte eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste (2.9) angelegt werden.

- 3.5 Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche  
Entlang der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine Begrünung vorzusehen. Verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.6 Bodenarbeit  
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.  
Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 1,50 m sind, sind nicht zulässig.
- 3.7 Flächenbefestigung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil (mind. 10%) hergestellt werden.  
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.
- 3.8 Fensterlose Fassaden oder vertikale Flächen ab 4 m Breite sollten in geeigneter Lage flächig begrünt werden (sh. 2.9). Für Rank- und Schlingpflanzen sind im Bedarfsfall Kletterhilfen vorzusehen.
- 3.9 Pflanzenauswahl und Pflanzengrößen  
Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. STU 12-14 cm

Juglans regia	Walnuß
---------------	--------

Baumarten II. und III. Ordnung (kleinkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x v. STU 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus comunis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum	Hochstämme bzw. Halbstämme

### Sträucher:

Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Wild- und Strauchrosen
- <i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
- <i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
- <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
- <i>Rosa rubiginosa</i>	Apfel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
<i>Rubus fruticosus</i>	Gemeine Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Gemeine Himbeere

### Kletterpflanzen:




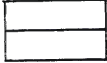


<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu (Bodendecker u. Fassadenkletterpflanze)
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen (benötigt Kletterhilfe)
<i>Parthenocissus quinquef.</i>	Wilder Wein (Fassadenkletterpflanze)

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei den ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen je Grundstück darf 20% nicht übersteigen, wobei heimische Nadelgehölze vorzuziehen sind (z.B. Gemeine Fichte – *Picea abies*, Weißtanne – *Abies alba*, Lärche – *Larix decidua*). Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer (private und öffentliche Flächen) ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

3.10 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

Gehölze bis zu 2,0 m Höhe =	mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe =	mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

**C. HINWEISE**

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | <i>Berggasse</i>  | Straßenbezeichnung                           |
| 2. | 117/4   | Flurstücksnummer                             |
| 3. |  | bestehende Grundstücksgrenze                 |
| 4. |  | Vorschlag zur Neuparzellierung               |
| 5. |  | vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen |
| 6. |  | vorgeschlagene Gebäudestellung               |
| 7. |  | vorgeschlagener Standort für Garagen         |
| 8. |  | Maßangabe in Meter                           |

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH  
Zweigstelle Bayreuth  
18.08.1999 - Str./Hd.