

WERNBERG - KÖBLITZ

GEMEINDE: WERNBERG - KÖBLITZ  
 LANDKREIS: SCHWANDORF  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERPFALZ

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG  
 (Art. 91 BayBO)

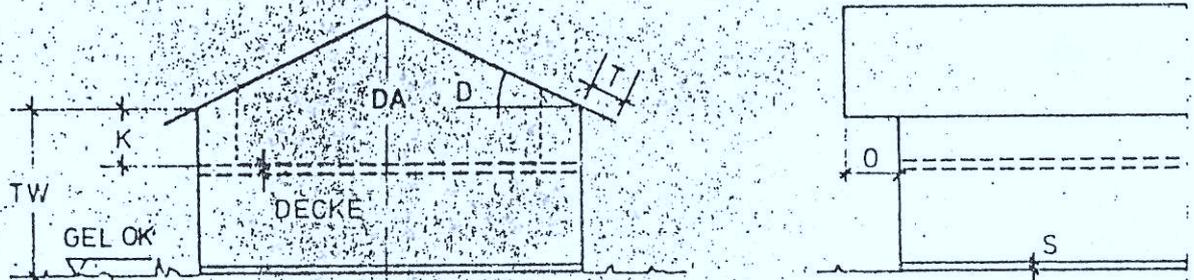
2 1 0. GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

- Dächer Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Caragen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.  
 Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.  
 Dachdeckung Pfannendeckung, naturrot.
- Fassadengliederung und Material Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überluggler Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.
- Balkone Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Facheinschnitte sind nicht möglich.
- Kamine Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.
- Dachgauben Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn der Abstand zum Ortgang mind. 2,50 m beträgt, und die Gaubenbreite auf einer Dachseite nicht 1/3 der Hauslänge überschreitet.
- Dachflächenfenster Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche sind zulässig.
- Empfehlungen Gebäudeproportion Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite <sup>inuß</sup> sollte mindestens 1,5 ~~1,0~~ sein.  
 5:4  
 Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz.  
 Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.

Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

## 2 2 0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Schema mit Darstellung der Meßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:



- D = DACHNEIGUNG
- K = KNIESTOCK
- O = ORTGANG
- T = TRAUFEÜBERSTAND
- TW = WANDHÖHE TRAUFEITIG
- S = SOCKEL
- DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE  $\geq 2,00$  m)

Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude

### 2 2 1 E+U

Gebäude mit Erdgeschoß und Untergeschoß

Dachform	Satteldach
Dachneigung	35° - 40°
Kniestock	nicht zulässig
Traufüberstand	max. 0,50 m
Wandhöhe traufseitig	max. 5,70 m einschließlich Sockel
Ortgang	max. 0,30 m
Sockel	max. 0,20 m ohne Putzabsatz

### 2 2 2 E+I

Gebäude mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoß

Dachform	Satteldach
Dachneigung	35° - 40°
Kniestock	nicht zulässig
Traufüberstand	max. 0,50 m
Wandhöhe traufseitig	max. 5,70 m einschl. Sockel
Ortgang	max. 0,30 m
Sockel	max. 0,20 m ohne Putzabsatz

2.2.3 E + D

Gebäude mit Erdgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß

Dachform	Satteldach
Dachneigung	38 - 42°
Kniestock	max. 1,20 m
Traufüberstand	max. 0,50 m
Wandhöhe traufseitig	max. 4,15 m
Ortsgang	max. 0,30 m
Sockel	max. 0,20 m ohne Putzabsatz

### 2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

Wandhöhe traufseitig; Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m.  
Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.  
Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

### 2.4.0 STELLPLATZE

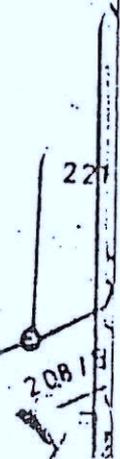
Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und durch Pflanzstreifen zu gliedern.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonverbundpflaster
- c) wassergebundener Decke ( Riesel )
- d) Einstreu-Mastex

*Gen. B. Planänderung vom 09.12.99 → 2 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit auf Baugrundstück*

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einbindung in die Umgebung...



schon Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen

## 2 5 0 WEGE UND PLATZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen, öffentliche Flächen) sind von den öffentlichen Verkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ auszuführen mit

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonverbundpflaster
- c) wassergebundene Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3 1 0 INFRIEDUNGEN

-----  
Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche 0,40 m

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis ~~0,20 m~~ zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketenzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

-----  
Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche darf der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, ist ein gemeinsamer Eingangsplatzbereich mit Bepflanzung zu gestalten.

### 3 2 0 GRUN- UND FREIFLÄCHEN

#### 3 2 1 BEPFLANZUNG, EINGRUNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.2.2 a) und 3.2.2b) anzulegen und zu unterhalten

Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntblaubigen und exotischen Zuchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken

Eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im durchzuführen. Je Grundstück sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 3.2.2 a) zu pflanzen, mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück

\*

200

\* 4

\* gem. Änderung v. 3.12.99



private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung

#### Empfehlung



#### Pflanzvorschläge

Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3 2 2 a) Bäume)

Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebäude (siehe Punkt 3.2 2 b) Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft

#### 3.2.2 PFLANZLISTEN

##### a) Bäume

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Fraxinus excelsior	Esche

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

##### b) Sträucher

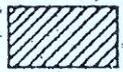
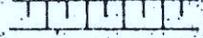
Für Baum- und Strauchhecken, Verkehrsbegleitgrün sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen:  
(Pflanzgrößen 100 - 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenrose

Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## HINWEISE

### 4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4.1.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.1.2		bestehendes Wohngebäude
4.1.3		bestehendes Nebengebäude
4.1.4		Boschung mit Ober- und Unterkante
4.1.5		abgemerkter Weg
4.1.6	111/3, 123	Flurstücksnummern
4.1.7		Freileitungsmast
4.1.8		Höhenschichtlinien

### 4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

**Gestaltung** Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit §12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen

**Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter** Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen

----- Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen

 Parzellen - Nummerierung

 Gehölzbestand (zu erhalten)

 Grünachsen in Blickrichtung zum Schloßberg

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 1 0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

" KRUMMLEITE "

Gemeinde WERNBERG - KÖBLITZ

als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt. siehe Nutzungsschablone

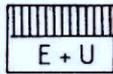
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 1.4.6. Stellplätze)

Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser ausgeschlossen

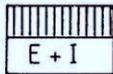
## ZAH DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als

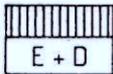
als Höchstmaß zulässiger Nutzung



2 Vollgeschosse



2 Vollgeschosse



2 Vollgeschosse

## 1 2 0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

WA	II
0,30	0,50
0	SD

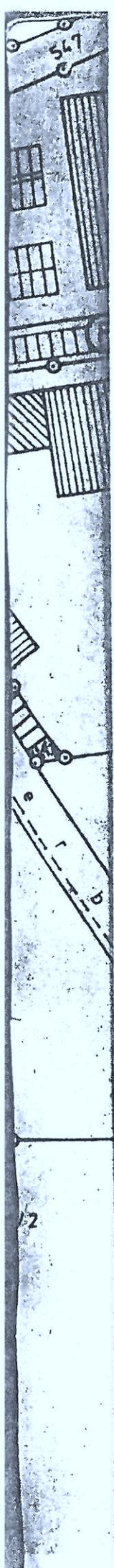
## 1 3 0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

1 3 1 MINDESTGRÖSSE Behalten geplanter Grundstücke

600 m<sup>2</sup>

1 3 2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstreifen

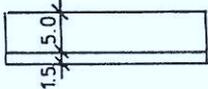
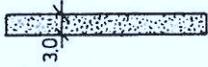
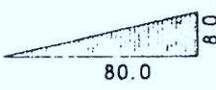
1 3 3 BAUWEISE offen: Einzelhausbebauung



1 4 0 BAUWEISE BAUGRENZEN (§ 822 und 23 BauNVO)

- 1 4 1 o offene Bauweise
- 1 4 2 ----- Baugrenze

1 5 0 VERKEHRSFLÄCHEN OFFENTLICHE FLÄCHEN

- 1 5 1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite mit öffentl. Straßenbegleitstreifen. Befestigung in Schotterrasen oder Pflasterung in Rasenfugen zur möglichen Versickerung des Oberflächenwassers
- 1 5 2  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite in Kiesbauweise
- 1 5 3  Landwirtschaftlicher Weg
- 1 5 4  Für Gemeindefahrzeuge befahrbarer Fußweg in Kiesbauweise
- 1 5 5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkelänge  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig
- 1 5 6  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 1 5 7  Andere Oberflächenbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 a) Wege und Plätze)
- 1.5.8  Öffentliche Grünfläche  
 Kinderspielplatz
- 1.5.9  Vorbehaltsfläche für zukünftige Erschließung

1.6.0 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- 1.6.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 1.6.2  : Trafo, geplant

1 7 0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1 7 1



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen

1 7 2



Garagen mit Firstrichtung (Zufahrt in Pfeilrichtung)

1 7 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

# ~~FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG~~

(Art. 91 BayBO)

2 1 0 GEBAUDEFESTSETZUNGEN

~~Dächer~~

~~Das Abschleppen des Hauptdaches (z. B. über eingebaute Carport- und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig~~

~~Traufseitige Dachenschräge an den Gebäudeecken sind unzulässig~~

~~Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot~~

~~Fassadengliederung und Material~~

~~Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überluggter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Fachwerke zulässig; die Holzteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.~~

~~Balkone~~

~~Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckschnitte sind nicht möglich~~

~~Kamine~~

~~Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Überbreite Kamine an der Außenwand und wellenformige Kaminabdeckungen sind unzulässig~~

~~Sonnenkollektoren~~

~~Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren~~

~~Dachgauben~~

~~Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche bei Gebäuden mit E+D zulässig. Höhe max. 1,10 m, Ansichtsfläche max. 2,00 m<sup>2</sup>~~

~~Dachflächenfenster~~

~~Liegende Dachflächenfenster bis max. 1m<sup>2</sup> Fensterfläche sind zulässig~~

~~Gebäudeproportion:~~

~~Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite muß mindestens 1,5 ~~1,0~~ sein  $\sqrt{4}$~~

~~Empfehlungen:~~

~~Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Splößen auszuführen. Türen und Tore ebenfalls aus Holz.  
Die Verwendung von Metallfenstern und -toren sowie Glastraubeisen sollte vermieden werden.~~