

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördliche Ausiedlung“ in Wernberg-Köblitz

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich sowie die Erweiterung des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung dargestellt.
- 1.2 Soweit keine abweichenden Angaben gemacht werden, gelten die Vorschriften und Angaben aus dem Bebauungsplan „Nördliche Ausiedlung“ vom 13.02.1991

### 2. Bauweise

- 2.1 Das Gebäude darf in der Bauweise U + 2 + D errichtet werden, wobei in jedem Geschöß Wohnungen zulässig sind.
- 2.2 Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen. Nebengebäude können mit flachen Pultdächern oder Flachdächern versehen werden.
- 2.3 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 35 cm zulässig.
- 2.4 Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 35 cm betragen. Die Dachneigung soll zwischen 35 und 38° betragen.
- 2.5 Ein Kniestock ist zulässig bis 75 cm, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.
- 2.6 An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind.
- 2.7 Bei der Fassadengestaltung sind helle, farbige (auch weiße) Putze oder helle, farbige Holzverkleidungen zu verwenden.
- 2.8 Gartenlauben aus Holz bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.9 Zwischen dem Straßenrand der Staatsstraße St 2657 und der Bebauung ist ein Abstand von 20 m einzuhalten. Für Parkplätze ist einen Abstand von 10 m einzuhalten.
- 2.10 Wohnräumen sind an der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen.

### 3. Grünordnung

- 3.1 Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist beliebig wählbar, jedoch ist mindestens ein Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

- 3.2 Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen. Hiervon nicht betroffen ist die Fläche zu Punkt 3.3.
- 3.3 Die Fläche zwischen der Straßenböschung der St 2657 und den Parkplätzen ist als Grünfläche mit Bodendeckern auszuführen. Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- 3.4 Pflanzliste:
- Großbäume bodenständiger Art:  
z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde.
- Kleinbäume bodenständiger Art:  
z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn und Eberesche.
- Obstbäume als Hoch- und Halbstämme.
- Sträucher bodenständiger Art.  
z.B. Hainbuche, Hartriegel, Heckenrose, Holunder, Flieder, Kornelkirsche, Vogelkirsche u.a.
- 3.5 Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (BayRS 400-1-J) zu beachten.
- 3.6 Die Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Für die Mindestanpflanzungen ist die textliche Festsetzung bindend.
- 3.7 Die Bepflanzung ist im Eingabeplan im Rahmen eines Außenanlagenplanes detailliert darzustellen.
- 3.8 Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Ficht o.ä.) sind unzulässig.

#### **4. Sonstige Änderungen und Auflagen**

- 4.1 Zwischen dem Straßenrand der Staatsstraße St 2657 und der Bebauung ist ein Abstand von 20 m einzuhalten. Für Parkplätze gilt ein Abstand von 10 m.
- 4.2 Die 20kV-Leitung, die über das Grundstück verläuft, ist in Abstimmung mit dem Energieversorger auf Kosten des Bauherrn abzubauen und unterirdisch zu verlegen.
- 4.3 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist in einem separaten Kanal (Trennsystem) zu erfassen und einem Teich auf dem Grundstück zuzuführen. Das Überlaufwasser wird über einen Kanal in den Franzosengraben eingeleitet. Bei der Wahl des Einleitungsortes sind die Planungen der „Hochwasserfreilegung Ausiedlung“ zu beachten.
- 4.4 Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Baugrundstück eine Kanalleitungstrasse für die Verlegung eines gemeindlichen Schmutz- bzw. Oberflächenwasserkanals vorzuhalten.
- 4.5 Erforderliche Flächenbefestigungen (Zufahrten, Parkplätze, Gehwege und dergleichen) sind in gut durchlässigem Material auszuführen.

4.6 Im nicht von der Auflassung durch die Hochwasserfreilegung betroffenen Bereich des Franzosengrabens ist ein 5 m breiter Uferstreifen von Zäunen, Ufermauern, Auffüllungen und sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten

Wernberg-Köblitz, den 19.12.01