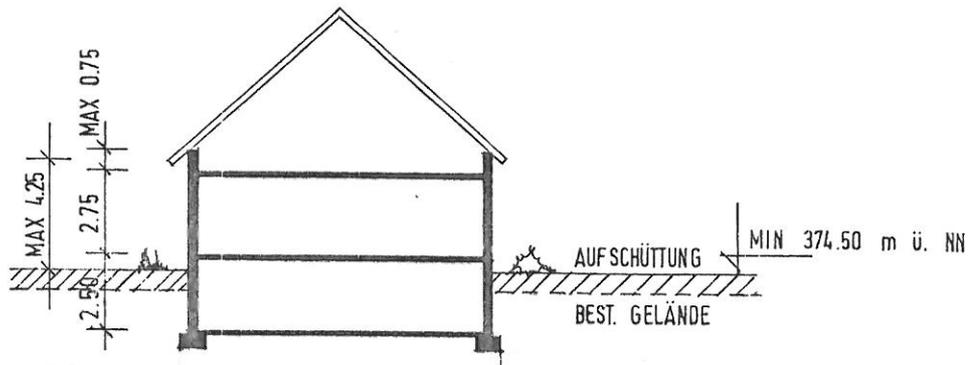


# REGELBEISPIELE

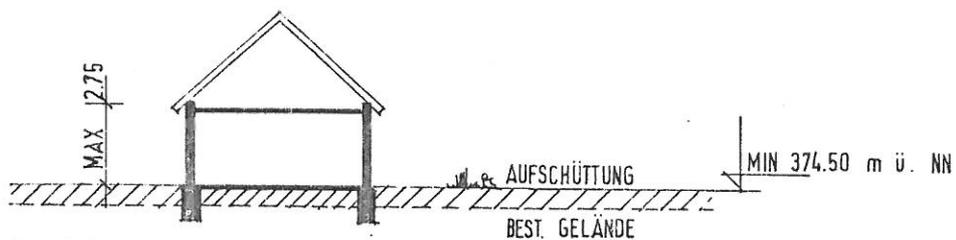
## WOHNGEBÄUDE

II (E+D) PARZ. ① - ③



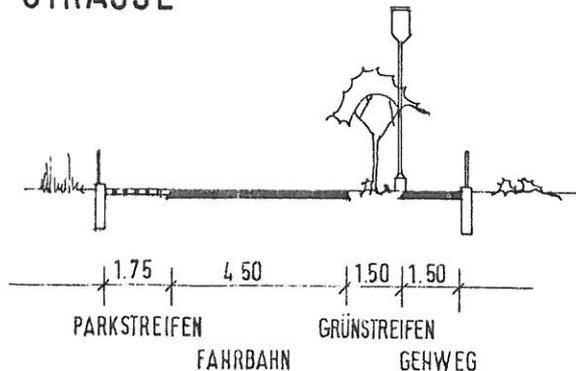
DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG:  $42^\circ \pm 2^\circ$   
DACHDECKUNG: TONDACHZIEGEL o. BETONDACHZIEGEL, NATURROT  
KNIESTOCK: MAX 0.75 m  
TRAUFHÖHE: MAX 4.25 m

## NEBENGEBÄUDE PARZ. ① - ③



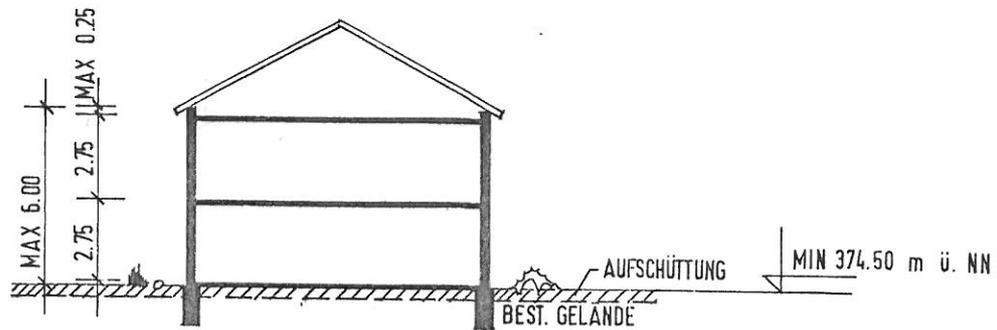
DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG:  $42^\circ \pm 2^\circ$   
DACHDECKUNG: TONDACHZIEGEL o. BETONDACHZIEGEL, NATURROT  
TRAUFHÖHE: MAX 2.75

## STRASSE



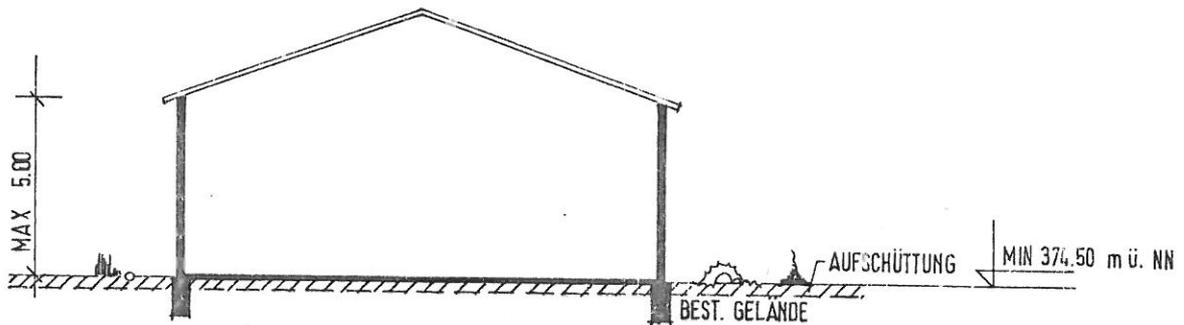
# REGELBEISPIELE

## WOHN - u. BÜROGEBÄUDE II (E+1)



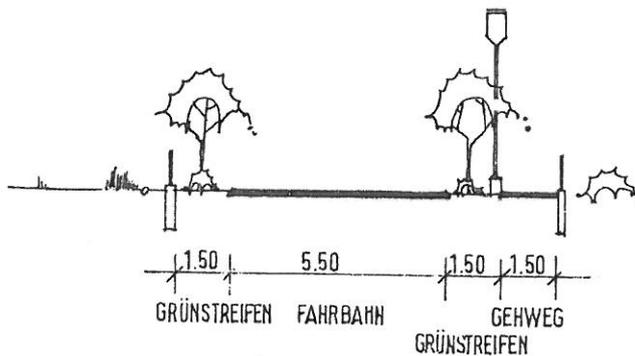
DACHFORM : SATTELDACH  
DACHNEIGUNG :  $29^\circ \pm 3^\circ$   
DACHDECKUNG : TONDACHZIEGEL o. BETONDACHZIEGEL, NATURROT  
KNIESTOCK : MAX 0.25 m  
TRAUFHÖHE : MAX 6.00 m

## BETRIEBSGEBÄUDE I

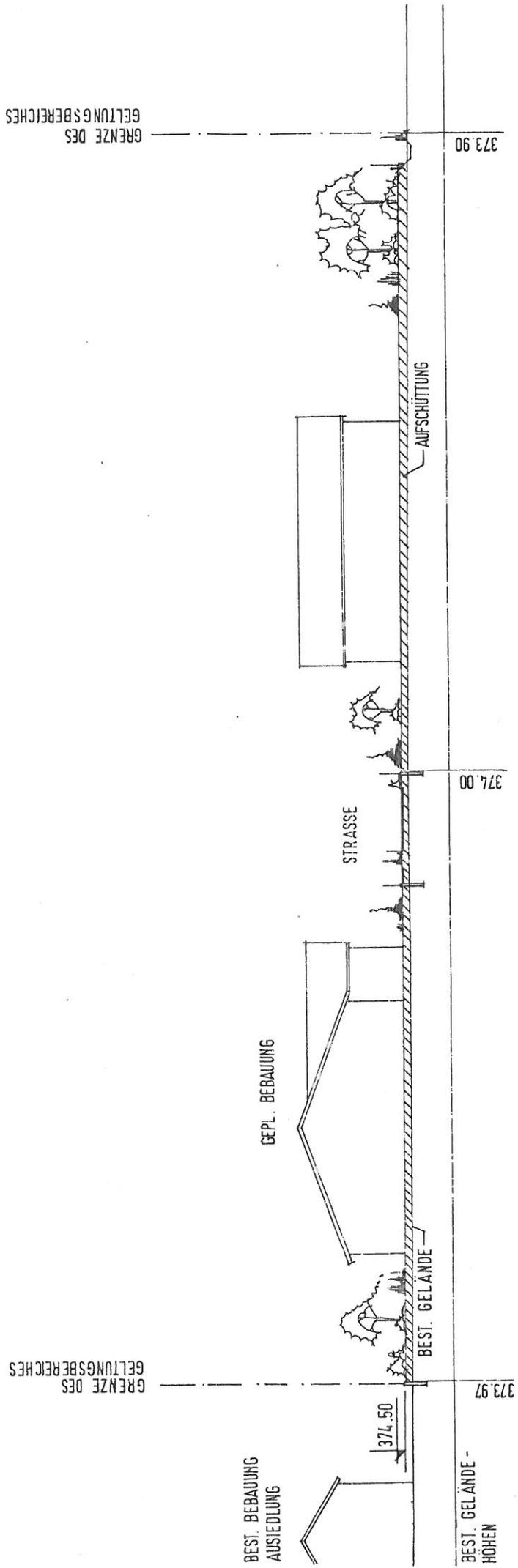


DACHFORM : SATTELDACH  
DACHNEIGUNG :  $16^\circ - 28^\circ$   
DACHDECKUNG : ENTSPR. DER NEIGUNG, NATURROT  
TRAUFHÖHE : MAX 5.00 m

## STRASSE



# REGELQUERSCHNITT a-a



Die Gemeinde Wernberg-Köblitz erläßt aufgrund § 2 (1), § 9 u. 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - den Bebauungsplan "Nördliche Ausiedlung".

Zeichenerklärung

1. Für die Festsetzungen

1.1 **MI** Mischgebiet (§ 6 (1) BauNVO)

1.2 **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)

1.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

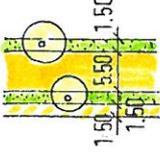
1.4  Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

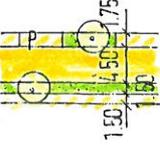
1.5  Straßenbegrenzungslinie

1.6 **0.4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

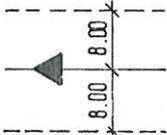
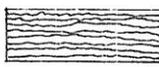
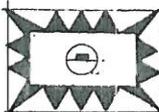
1.7  Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

1.8 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.8.1  öffentliche Grünfläche  
 Fahrbahn  
 öffentliche Grünfläche  
 Gehweg

1.8.2  öffentl. Park- u. Grünfläche  
 Fahrbahn  
 öffentl. Grünfläche  
 Gehweg

1.8.3  Gehweg

1.8.4		öffentliche Parkfläche
1.9		Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB) Freileitung
1.10		Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)
1.11		Wasserflächen (§9 (1)Nr. 16 u.(6) BauGB)
1.12		Bäume und Sträucher anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
1.12.1		Bäume
1.12.2		Sträucher
1.13		Sichtdreieck (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
1.14		Verbindliche Firstrichtung
1.15		Aufschüttung (§ 9 (1) Nr. 17)
1.16		Einfahrt

## 2. Für die Hinweise

2.1



bestehende Wohngebäude

2.2



bestehende Nebengebäude

2.3



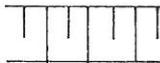
bestehende Grenzen

2.4

147/19

Flurstücksnummer

2.5



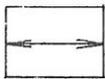
bestehende Böschung

2.6



Brücke

2.7



Vorgeschlagene Form des Baukörpers  
mit Angabe der Firstrichtung

2.8

②

Nummer des Baugrundstückes

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO

Nach § 6(1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO.

##### 3.2.1 Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt:

2 Vollgeschoße (E + 1) bzw. (E + D)

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8

##### 3.2.2 Bei der Planung und Parzellierung darf die Grundflächenzahl 0,4 nicht überschritten werden.

#### 3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Das best. Gelände ist ab Austraße. (Höhenkante 374,50 m ü. NN)  
in östliche Richtung bis auf ca. 375.00 m ü. NN aufzufüllen.

#### 3.4 Die nach Art. 55 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stell- plätze sind in ausreichender Zahl für Betriebspersonal u. Kund- schaft herzustellen.

Bei den Wohngebäuden ist mind. pro Wohneinheit je 1 Garage oder  
Stellplatz auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 55 (6) BayBO)

#### 3.5 Bei der Ausführung von Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dargestellten Regelbeispiele zu beachten.

#### 3.6 Wohn- und Bürogebäude

Für die Dachdeckung werden nur Tondach- oder Betondachziegel in  
naturroter (ziegelrot) Farbe zugelassen.

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 50 cm, am Ortgang bis  
max. 30 cm zulässig. Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max.  
0,35 m betragen.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist das Obergeschoß zu Wohn-  
zwecken zu nutzen.

Bei Gebäuden mit einer Bauweise E + 1 ist ein Kniestock mit max. 0,25 m Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

Die Dachneigung muß  $29^\circ \pm 3^\circ$  betragen.

Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab Gelände, 6,00 m nicht übersteigen.

Bei der Parz. 1 - 3 ist die vorgeschriebene Bauweise E + D, Kniestock max. 0,75 m Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

Die Dachneigung muß  $42^\circ \pm 2^\circ$  betragen.

Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab Gelände, 4,25 m nicht übersteigen.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge und Breite des Hauptgebäudes).

Das Seitenverhältnis des Hauptgebäudes darf das Maß Länge (Traufhöhe) zur Breite (Giebel) von 5 : 4 nicht unterschreiten.

Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig; es sind nur gedeckte Farben zu wählen. Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichen Außenputzen.

### 3.7 Nebengebäude (Garagen)

Die Nebengebäude sind in Dachform, -deckung und -neigung sowie Putzart und Farbe dem Wohn- bzw. Bürogebäude anzugleichen.

Vor den Garagen müssen Stellflächen mit einer Mindestdiefe von 5,0 m angelegt werden.

Die Nebengebäude können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

### 3.8 Betriebsgebäude

Dachneigung 16 - 28°, Dacheindeckung entspr. der Neigung, Farbe der Deckung sowie Putzart und Farbe wie Wohn- bzw. Bürogebäude. Max. Traufhöhe ab natürlichem Gelände 5.00 m. Dachüberstände an Traufe bzw. Ortgang wie in Punkt 3.6.

Die Einzelvorhaben im unmittelbar nördlich der bestehenden Ausiedlung angrenzenden Baubereich sind aus Schallschutzgründen auf der südöstlichen Seite in geschlossener Bauweise zu erstellen.

Die Verladezonen müssen sich auf der nordwestlichen Seite der Betriebsgebäude befinden.

### 3.9 Abgaskamine

Die Abgaskamine für die Feuerungsanlagen sind im unmittelbaren Bereich des Dachfirstes hochzuziehen und müssen den Dachfirst um 0,4 m überragen.

### 3.10 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 5,0 m<sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen u. Wechsellicht zu vermeiden. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften auf den Dachflächen der Gebäude.

### 3.11 Einfriedung

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Vorschriften.

Für die straßenseitige, seitliche u. rückwärtige Einfriedung sind Holzzäune z.B. senkrechte Holzlatten, bzw. verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1.20 m betragen, einschl. eines Betonsockels von 20 cm Höhe.

Der Betonsockel ist nur bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege zugelassen.

Oberflächenbehandlung der Holzzäune durch Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

#### 4. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Materiallagerung, Bepflanzung usw. freizuhalten.

#### 5. Grünordnung

5.1 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Groß- und Kleinbäume sowie Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde

Kleinbäume bodenständiger Art:

z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn und Eberesche

Sträucher bodenständiger Art:

z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball und Weißdorn

5.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

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

Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Groß- und Kleinbäume bodenständiger Art:

Vgl. unter Pkt. 5.1

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme

Standortgerechte Ziergehölze und Hecken:

z.B. Hainbuche, Hartriegel, Heckenrose, Holunder, Flieder, Kornelkirsche, Vogelkirsche u.a.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (BayRS 400-1-J) zu beachten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Für die Mindestanpflanzungen ist die textliche Festsetzung bindend.

Die Bepflanzung ist bei der Eingabeplanung detailliert darzustellen.

Bei gewerblichen Einzelbauvorhaben ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan (Freiflächengestaltungsplan) aufzustellen.

Für die Gestaltung der großflächigen Grünfläche nördlich des Parkplatzes sind die Festsetzungen im Grünordnungsplan verbindlich.

### 5.3 Schutzbepflanzungen

An der nördlichen, westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist auf den Baugrundstücken ein Pflanzstreifen (ca. 7 - 10 m breit) mit Kleinbäumen und Sträuchern bodenständiger Art dicht anzupflanzen.

Bäume bodenständiger Art: vgl. unter Pkt. 5.1

Sträucher bodenständiger Art: vgl. unter Pkt. 5.2

### 5.4 Hecken

Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Ficht o.ä.) sind unzulässig.

## 6. Sonstige Hinweise

### 6.1 Elektrizitätsversorgung

Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

### 6.2 Feuchtigkeitsschutz

Da in diesem Baugebiet mit drückendem Grundwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne mit Sperrbeton sowie den entsprechenden Vorkehrungen auszuführen. Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

### 6.3 Freileitungen

Bei einer Bebauung im Bereich der 8 m Schutzzone der best. 20 kV-Leitungen sind die VDE-Vorschriften einzuhalten. Im Bereich der Schutzzone ist ein Leitungsprofilplan von der OBAG zu erstellen, um den notwendigen Abstand zu gewährleisten.

Bei den Baugrundstücken, durch die die 20 kV-Leitungen laufen, muß der Eingabeplan bei der OBAG zur Genehmigung vorgelegt werden.

Kosten für evtl. notwendige Änderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

### 6.4 Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird über einen separaten Kanal (Trennsystem) in einen Klär- und Retentions- teich, der im Nordwesten des Baugebietes liegt, abgeleitet. Das Überwasser aus dem Teich wird über einen Kanal in die Naab weitergeleitet. Die versiegelten Flächen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken, bei Zufahrten und Parkplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, weitgestellte Pflasterungen, Mineralbeton usw.) zulässig.

Bei öffentlichen Gehwegen u. den versiegelten Flächen bei Einzelvorhaben ist durch Anlegen benachbarter Pflanzstreifen eine schadlose Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

### 6.5 Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Abwasseranlage abgeleitet.

Zur Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist der Umbau und die Sanierung der bestehenden gemeindlichen Kläranlage in die Wege geleitet.

### 6.6 Öffentlicher Parkplatz

Der öffentliche Parkplatz westlich der Staatsstraße 2657 und nördlich des Franzosengrabens kann nur über die Zufahrt an der Staatsstraße 2657 angefahren werden.

### Berechnung der überschlägigen Erschließungskosten

Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerbskosten) betragen nach überschlägiger Kostenermittlung:

Straßenbaukosten	ca. 231 000,-- DM
Baukosten für Pflasterflächen	ca. 480 000,-- DM
Errichtung der Straßenbeleuchtung	ca. 39 000,-- DM
Baukosten für öffentl. Grünflächen	ca. 40 600,-- DM
Baukosten für Wasserversorgung	ca. 103 000,-- DM
Kanalbaukosten	ca. 345 000,-- DM
Planung, unvorhergesehenes, sonstiges	ca. 90 000,-- DM
Gesamtbaukosten:	<u>ca. 1 328 600,-- DM</u>

somit ergibt sich voraussichtlich

$$\frac{1\,328\,600,--}{19\,500\text{ m}^2} = 68,13\text{ DM/m}^2\text{ Nettobauwand}$$

$$\frac{1\,328\,600,--}{25\,100\text{ m}^2} = 52,93\text{ DM/m}^2\text{ Bruttobauwand}$$

Das Nettobauland umfaßt	1.95 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0.56 ha (2)
	<hr/>
Somit umfaßt das Bruttobauland (= Summe aus (1) und (2))	2.51 ha (3)
Die öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0.58 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderspielplatz) umfassen	0,00 ha (5)
	<hr/>
Somit umfaßt die Bruttobaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	3.09 ha (6)

Von der Bruttobaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttobauland (3)	81 %
die öffentlichen Grün- und Freiflächen (4)	19 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	0 %
	<hr/>
	100 %

Vom Bruttobauland (3) entfallen auf das Nettobau-  
land (1)

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	78 %
	<hr/>
	22 %
	<hr/>
	100 %