

lichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzung

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen.

Der Abstand von Bäumen von der straßenseitigen Einzäunung muß zum Schutz des Straßenbaus und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen.

Sind im Bebauungsplan spezielle Stellen für eine Bepflanzung gekennzeichnet so hat die Bepflanzung - wenn keine besonderen Arten vorgeschrieben sind - nur mit Bäumen oder Sträuchern aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu erfolgen.

8) Freileitungen gestrichen (4. Änderung v. 10.05.07)

~~Freileitungen mit Ausnahmen von Hochspannungsleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.~~

9) Abstandsflächen

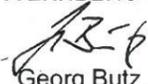
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den im Plan festgelegten Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10) Oberflächenwasserabfluss - Flächenversiegelung

Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sollen Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasensteine, Rasengitterplatten, Schotterrasen, o.ä.) erstellt werden. Die offene Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone ist zulässig. In Anlehnung an die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist aber im Falle einer Versickerung auf das Vorhandensein einer flächenhaften, geeigneten, bewachsenen Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit zu achten.

Soweit gesammelte Niederschlagswasser erlaubnisfrei auf den Baugrundstücken versickert werden sollen, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGW) zu beachten.

Wernberg-Köblitz, 7. Mai 2007
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ


Georg Butz
1. Bürgermeister

GVBl.S.161) und Art. 107 Abs. 4 der Bay.Bauordnung v. 1.8.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl.S.263) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GG vom 25.1.1952 (BayBS I S. 461)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt

.....
21.9.1970

Ort und Zeit der Auslegung

Auslegung bekanntgemacht

.....
1.10.1970

Die Bebauungsplankarte ist mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1) Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" im Sinne des § 4 und § 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238 ber. 1969 S. 11)

2) Hauptgebäude

Zugelassen ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.

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

Dachdeckung, Dachneigung, Dachüberstand, Dachausbauten, Traufhöhe, Sockelhöhe und Kniestock entsprechend Regelbeispiel.

Außenputz als Kellen-, Scheiben- oder Kratzputz in gedeckten Farben. Edelputze sind zulässig.

Betonsockel sind schalungsrauh oder gespitzt in Naturfarbe zu belassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 17 Abs. 4 Bau NVO als Höchstgrenze festgesetzt.

3) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude (Garagen) an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel.

Bei Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Bei festgesetzter Grenzbebauung hat die Bebauung ohne Abstand unmittelbar an der Grenze zu erfolgen.

Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen für die Garagen ist die Anlage von Geräteräumen bis zu einem Drittel der Gesamtgröße der Garage erlaubt.

4) Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen gem. 4. Änderung v. 10.05.2007

Zulässig sind Holz-, Metall- und Maschendrahtzäune, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf.

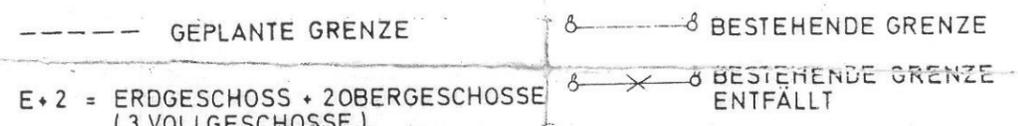
6) Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

GEM. § 17 Abs. 4 Bau NVU
ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT

43	1570	44	1120
----	------	----	------

ZEICHENERKLÄRUNG:



E + 2 = ERDGESCHOSS + 2 OBERGESCHOSSE (3 VOLLGESCHOSSE)
 E + 1 = ERDGESCHOSS + 1 OBERGESCHOSS (2 VOLLGESCHOSSE)
 E + D = ERDGESCHOSS + AUSBAUFÄHIGES DACHGESCHOSS (1 VOLLGESCHOSS)

E = ERDGESCHOSS (1 VOLLGESCHOSS)
 Ga = GARAGEN
 GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGEN

P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
 FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK

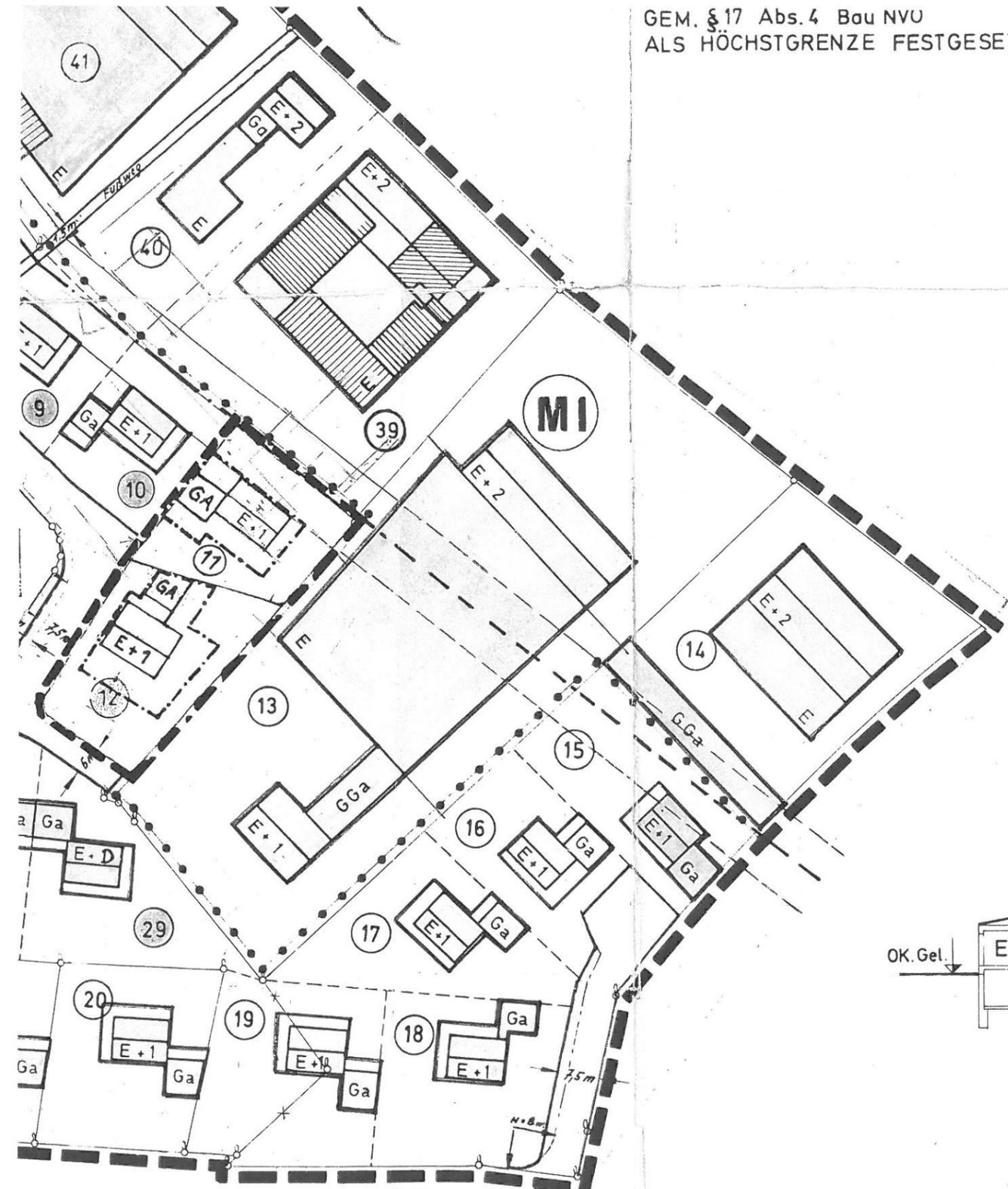
LAUFENDE PARZELLENUMMER
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GELTUNGSBEREICH
 BUNDESSTRASSE
 ORTSSTRASSEN

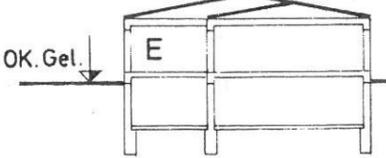
BESTEH. HOCHSPANNUNGSLTG. MIT SCHÜTZSTREIFEN
 FÜR VERKABELUNG VORGESEHEN

BAUGRENZEN
 BAULINIE

GEPLANTE STRASSEN MIT RANDSTEINLINIE
 STRASSEN AUSRUNDUNGS-HALBMESSER

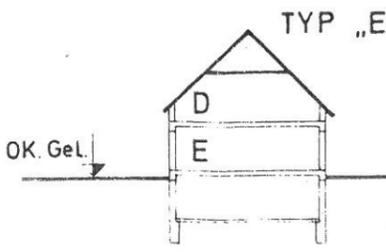


TYP „E“ 1.2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Änderungen in den Regelbeispielen vorgenommen: (4. Änderung v. 10.05.2007)



1.2.1. Dachneigung	
Typ „E“	6 – 10 Grad
Typ „E + D“	38 – 48 Grad
Typ „E + 1“ und „E + 2“	18 – 28 Grad

1.2.2. Dachdeckung
Bei allen in den Regelbeispielen dargestellten bzw. im Bebauungsplans zulässigen Gebäude sind hinsichtlich Farbe und Art alle Dacheindeckungen in roten, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig; ausgenommen sind Blechdächer, die nicht zulässig sind. Flachdächer auf Nebengebäuden (z.B. Garagen) dürfen extensiv begrünt werden.



1.2.3. Dachüberstände
Dachüberstände werden nicht festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen.

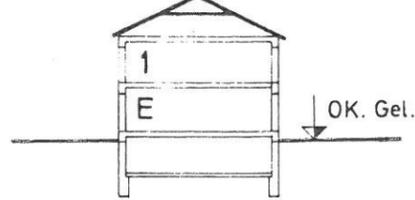
1.2.4. Traufhöhe	
Typ „E“ und „E + D“	Wandhöhe max. 4,20 m
Typ „E + 1“	max. 6,00 m
Typ „E + 2“	max. 9,00 m

Die maximale Wandhöhe wird definiert von der Straße bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Das maßgebliche Straßenniveau ist die mittlere Höhe der Straße am jeweiligen Grundstück/Parzelle.

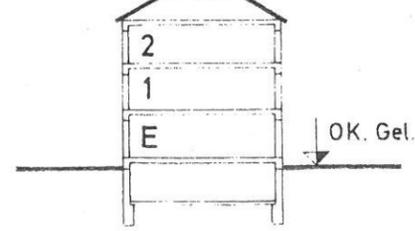
1.2.5. Dachausbauten
1.2.5.1. Dachausbauten sind nur beim Gebäudetyp „E + D“ zulässig.
1.2.5.1.1. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. ein Drittel der Firstlänge betragen.

Sockelhöhe max. 50 cm

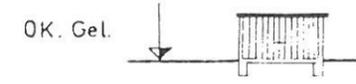
TYP „E + 1“



TYP „E + 2“



NEBENGEBAUDE / GARAGEN:
a) FLACHDACH, NEIGUNG: 1-6°
DACHDECKUNG: KIESPRESSDACH od. WELLASBESTZEMENTDACH



b) SATTELDACH, NEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE
DACHDECKUNG u. DACHVORSPRUNG EBENFALLS NUR WIE HAUPTGEBÄUDE
KEIN KNIESTOCK, KEIN DACHAUSBAU



MÜNCHEN DEN 30. 9. 1969
PLANFÜHRER:

Dipl. Ing. Edi Vierling
8 München 21
Erlangerstr. 49 Tel. 56 39 19
E. Vierling

29.8. - 29.9.79

GEMEINDE OBERKÖBLITZ LDKR. NABBURG

TEKTUR ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN UNTERKÖBLITZ

Änderungssatzung:
gem. Beschluß vom 9.12.86 - Nr. 398/86
§ 1

Die rechtskräftigen Bebauungspläne "Feistelholz", vom 27.01.1967, "Rabenbühl - B 14" vom 29.01.1961, "Feistelberger Steig" vom 30.03.1977 und "An der Bahn" vom 02.12.1980 werden wie folgt geändert:

Die Bauvorschriften in den vorgenannten Bebauungsplänen werden dahingehend ergänzt, daß die einmalige Errichtung von Nebengebäuden bis zu 50 m² umbauten Raum hinter der vorderen Gebäudefluchtlinie unter Beachtung der nachbarlichen Belange zulässig ist.

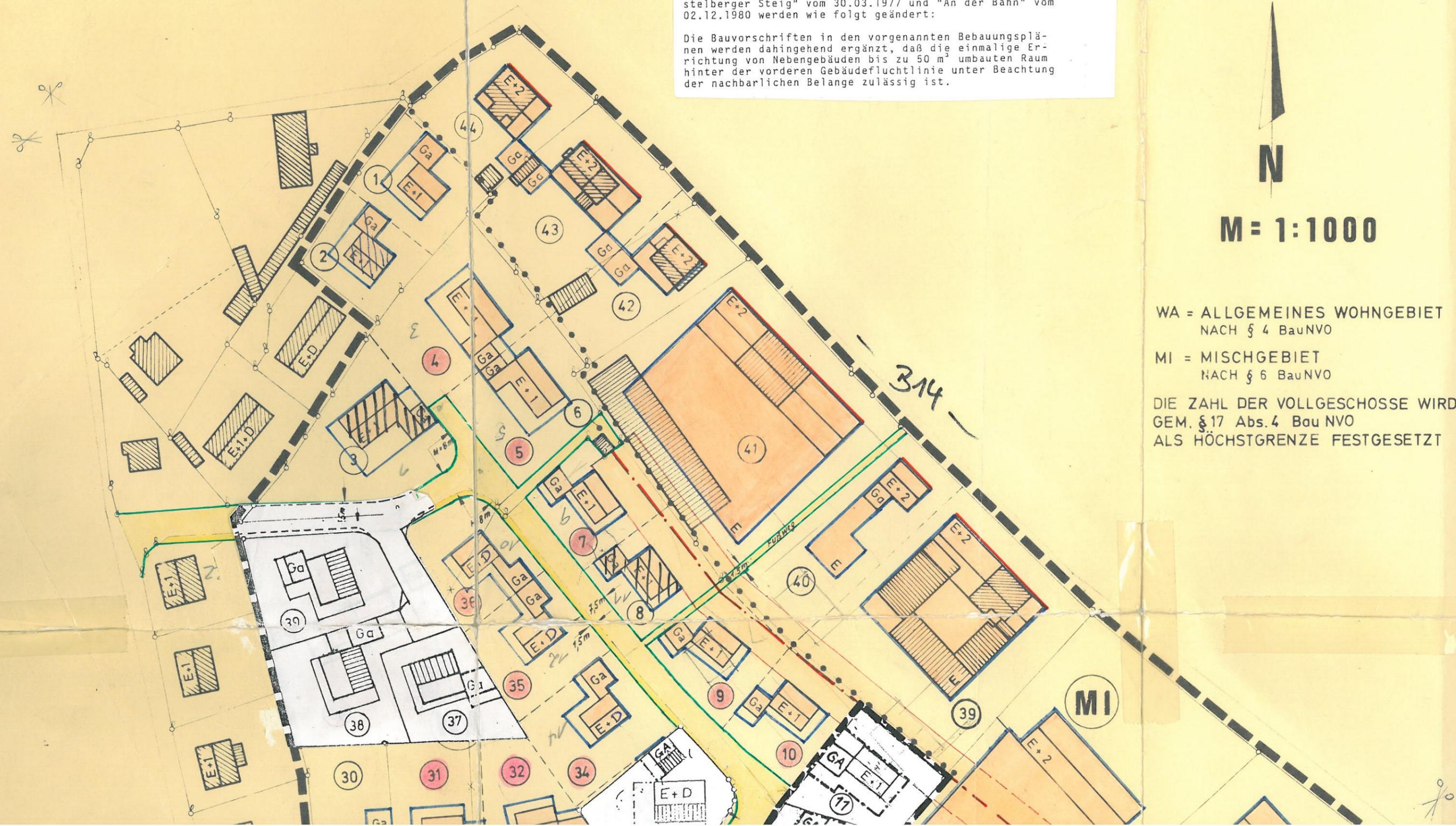


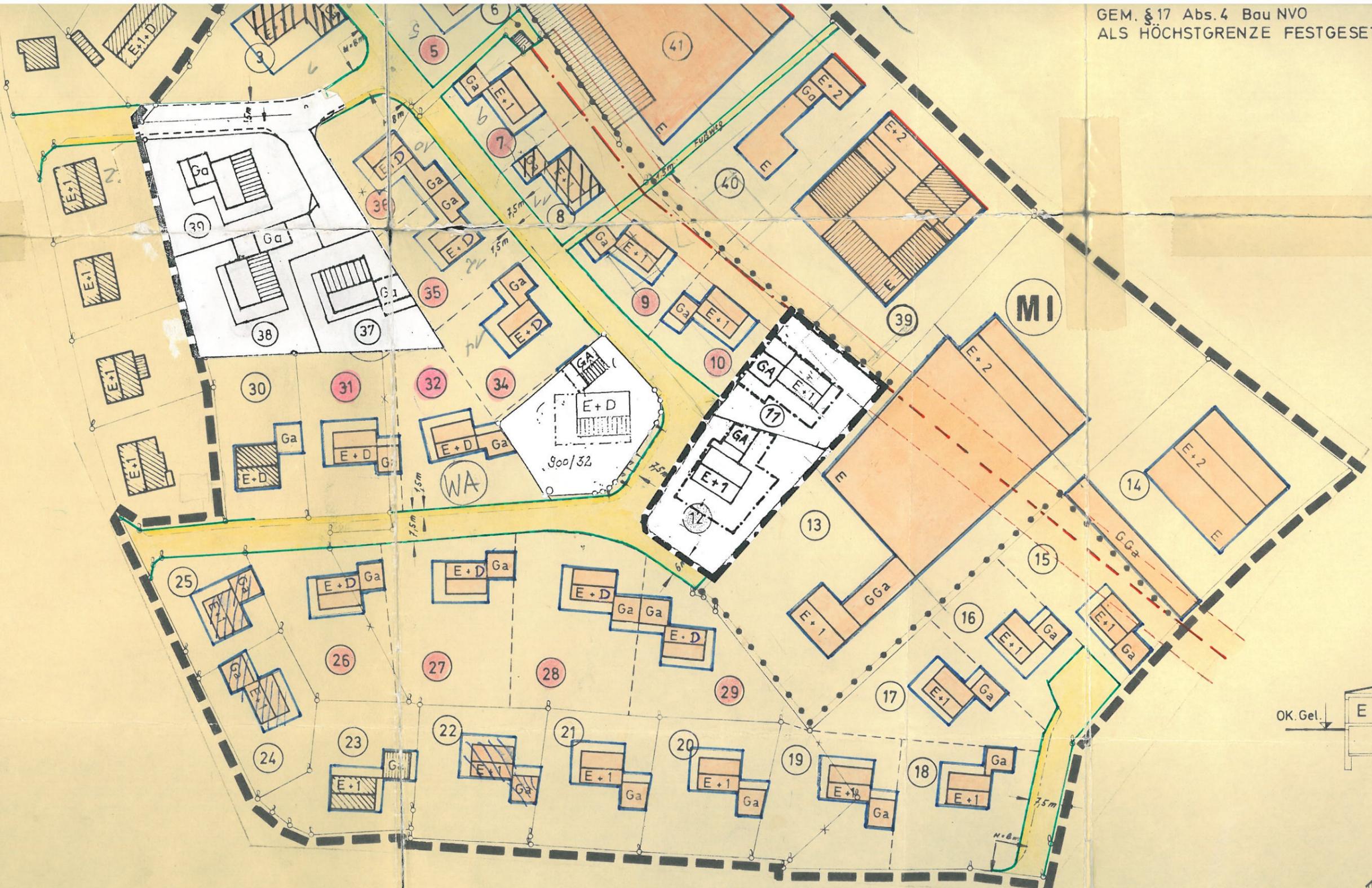
M = 1:1000

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
NACH § 4 BauNVO

MI = MISCHGEBIET
NACH § 6 BauNVO

DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD
GEM. § 17 Abs. 4 Bau NVO
ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT





NEBENGEBAUDE / GARAGEN:

a) FLACHDACH, NEIGUNG: 1-6°
 DACHDECKUNG: KIESPRESSDACH
 od. WELLASBESTZEMENTDACH

b) SATTELDACH, NEIGUNG WIE HAUPT-
 GEBAUDE
 DACHDECKUNG u DACHVORSPRUNG
 EBENFALLS NUR WIE HAUPTGEBAUDE
 KEIN KNIESTOCK, KEIN DACHAUSBAU

OK. Gel. ↓

OK. Gel. ↓

