

GEMEINDE PIRK

LANDKREIS NEUSTADT a.d. WN

BEBAUUNGSPLAN „FALKENWEG“

— BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN —

aufgestellt: ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) MANFRED GREINER, ARCHITEKT
HINTERM DORF 39, 8481 ALTENSTADT a.d. WN

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan PIRK - FALKENWEG

1. Nutzungsart:

Das mit WA gekennzeichnete Baugebiet ist "Allgemeines Baugebiet" im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132) in offener Bauweise. Im Geltungsbereich sind wahlweise Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser zulässig (§4 Abs.4 BauNVO).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl bestimmt. Die Höchstwerte des §17 Abs.1 BauNVO dürfen aber nicht überschritten werden.

Die Festlegung der GRZ und GFZ sind die zulässigen Höchstgrenzen, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben. Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchzulässige Geschosflächenzahl entsprechend den in §17 der BauNVO angegebenen Werten.

2. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Dachform, Dachneigung 38° - 44° und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Ein Kniestock bis zu 0,75 m ist bei Wohnhaushauptgebäuden zulässig.

Einzelgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,20 m nicht überschreiten (gemessen jeweils von OK Sparren). Die Sichtflächen können verschalt oder in Putz ausgeführt werden.

Anbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes eindeutig unterordnen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes darf, gemessen an der Bergseite, höchstens 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Dachüberstände an Traufen sind nur zulässig bis 0,70 m, am Ortsgang bis 0,30 m.

Außenputz in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben, Holzverkleidungen (Giebel oder ganze Wände) sind zugelassen. Sichtbare Holzkonstruktionen und Holzverkleidungen dürfen nur mit Holzschutzmitteln behandelt werden, bei den die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Asbestzementplatten und ähnliche Wandverkleidungen sind unzulässig.

Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite bei E + U auf 5,75 m, bei E + D auf 4,25 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,80 m festgesetzt (gemessen jeweils vom festgelegten Gelände). Erdauffüllungen im Zuge der Baumaßnahme über 1,30 m zur Anhebung der Höhe des Erdschoßfußbodens sind unzulässig. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse werden hiervon nicht berührt.

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel in der Farbe rot und rotbraun zulässig.

3. Nebengebäude:

Zu den Nebengebäuden gehören die im Bebauungsplan festgelegten Garagen.

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putzart und -farbe wie das Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grundstücksgrenze bestehendem Gebäude anzugleichen.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgeschlagen sind, wird hierfür gemäß §22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgelegt.

Kellergaragen sind zulässig.

4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Von den innen beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen ausgehen. Sogenannte Nasenschilder dürfen eine Fläche vom 2,00 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften jeder Art auf den Dachflächen der Gebäude.

5. Einfriedung:

Einfriedungen sind nur aus Holz zulässig. Die Gesamthöhe darf straßenseitig und im Bereich der Sichtdreiecke max. 1,00 m, sonst max. 1,30 m Höhe betragen. Zur Abgrenzung zum Nachbarn sind, falls erforderlich, ausschließlich bodenbündige Randsteine o.ä. zu verwenden. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft.

Eine ~~Hinterpflanzung~~ der Einfriedung darf bei geschnittenen Hecken im Straßenbereich nicht höher als 1,00 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen höchstens 2,00 m sein, unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände (siehe Ausführungsgesetz zum BGB "Bürgerliches Gesetzbuch").

Das Aufstellen von Rohrmatten und anderen sichtbaren Atrappen ist untersagt. Holztore vor Garageneinfahrten sind ausdrücklich zugelassen.

6. Geländemodellierungen:

Geländemodellierungen sollten nach Möglichkeit mit Erdböschungen vorgenommen werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind soweit als möglich zu vermeiden, oder nur als Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

Die vorhandenen Böschungen zwischen den Flurnummern 80-81-82 sind in ihrer Art zu erhalten und dürfen nicht verändert werden.

7. Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt wird, sowie Trockenmauern bis zu 0,80 m Höhe mit Bepflanzung.

8. Bepflanzung:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit mindestens einem Baum (z.B. Kastanie, Waldnuß, Linde) anzupflanzen. Für je 200 m² Grünfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Als zulässige Baumarten sind Sandbirken, Eberesche, Vogelkirsche, Bergahorn, Walnuß, Stieleiche, Winter- und Sommerlinde oder landschaftstypische Hochstammobstsorten wie Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge empfohlen.

Nicht verwendet werden sollen buntlaubige und fremdartig wirkende Gehölze wie Blutbuchen, Trauerweiden, Blautannen. Als Bebauungsabschluß und Übergang zur freien Landschaft ist entlang der Ostgrenze des Baugebietes und an der Südgrenze entlang des Mitterweges (bei Fl.St.Nr. 66 alt) eine dreireihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.

In der Obstwiese auf Teilen der Fl.Nr. 82 sind als Ersatz für Fl.Nr. 83 hochstämmige Obstbäume, lt. Pflanzliste, zu pflanzen (mindestens 20 Stück).

Die Obstwiese ist als Extensivgründland ohne Dünger- und Pestizideinsatz bei einmaliger Herbstmahd pro Jahr zu bewirtschaften.

Die vorhandenen Bäume an der Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 9 und 10 und die bestehenden Hecken entlang des Mitterweges (Parzelle 15-17) sind als Bestand festgesetzt und dürfen nicht entfernt werden.

Für die neu zu pflanzenden Gehölzstreifen sollten folgende Gehölze verwendet werden:

Acer Plantanoides
Betula Verrucosa
Carpinus Betulus
Prunus Avium

Spitzahorn
Sandbirke
Hainbuche
Vogelkirsche

Sorbus Aucupria
Acer Pseudoplatanus

Eberesche
Ahorn

Quercus Robur
Cornus Sanguinea
Corylus Avellana

Eiche
Hartriegel
Haselnuss

Crategus Monogyna
Malus in Sorten
Prunus Spinosa
Rosa spec.
Salix Caprea
Sambucus Nigra
Virburnum Lantana

Weißdorn
Blütenapfel
Schlehe
Wildrosen
Salweide
Holunder
Wolliger Schneeball

Hochstamm-Obstbäume

Klarapfel
Hausbirne
Hauszwetschge
Knorpelkirsche

Gehölzarten mit unnatürlichen Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie Edeltannen, Edelfichte, Zypresse, Lebensbaum und dergleichen und insbesondere Hänge- und Trauerformen sind landschaftsfremd. Es wird deshalb empfohlen, diese Arten nicht zu verwenden.

Die Bepflanzung der Gärten soll mit Gehölzgruppierungen heimischer Art (siehe Liste oben) erfolgen.

Im Vorgartenbereich soll mindestens ein Laubbaum zur Hebung des Straßenbildes gepflanzt werden, z.B. Kirsche, Vogelbeere, Birke, Ahorn oder Eiche.

9. Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist mit Erdkabeln vorgesehen. Die bestehenden Energietrassen sind zu verlegen.

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind unzulässig.

10. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen innerhalb des bebaubaren Fläche regeln sich nach Art.6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GvBk S.149).

Ausreichende Belichtung und Lüftung im Sinne des §7 Abs.1

11. Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig; die Ausnahmemöglichkeit des §14 Abs.2 BauNVO bleibt unberührt.

12. Sonstiges:

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung nach §8 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Begründung des Bebauungsplanes:

Durch wachsende Nachfrage nach erschlossenem Bauland von hauptsächlich ortsansässigen Bauwilligen und das Gemeinnützige Landkreissiedlungswerk Neustadt a.d. WN e.G., sieht sich die Gemeinde Pirk gezwungen, das Baugebiet "Pirk - Falkenweg" einer Bebauung zuzuführen und hierfür einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen.

Das vorgesehene Baugrundstück schließt an die bestehende Bebauung an.

Die Ausweisung der vorgesehenen Bauflächen entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pirk. In diesem ist die Fläche als "WA" (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine von Süd nach Nord geneigte Grundstücksfläche. Die Bebauung erfolgt hauptsächlich mit Gebäuden "E + D".

Die vorliegende Planung soll sowohl eine wirtschaftliche als auch eine ortsplanerische Ordnung gewährleisten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Pirk, soweit erforderlich, die gebotenen Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) anwenden.

Die Erschließung des Gebietes ist sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch die vorhandene, gemeindliche Wasserversorgung, ebenso die Abwasserbeseitigung.

Die Stromversorgung ist gewährleistet.

Geschätzter Erschließungsaufwand:

für das Festsetzungsgebiet:

Verkehrsflächen Bitumenbelag	- 2.700 m ²	DM 100.-	DM 270.000.-
Verkehrsflächen sandgebunden	- 150 m ²	DM 130.-	DM 4.500.-
Kanal	- 375 m ²	DM 300.-	DM 112.500.-
Wasserleitung	- 425 m ²	DM 125.-	DM 53.125.-
Straßenbeleuchtung	10 Stck.	DM 2.500.-	DM 25.000.-
landschaftsgärtnerische Maßnahmen		pauschal	DM 10.000.-

geschätzter Erschließungsaufwand
(zuzüglich Grunderwerb)

DM 475.125.-

Finanzierung des Erschließungsaufwandes:

Der geschätzte Erschließungsaufwand wird durch Einnahmen an Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen der Erschließungsbetragsatzung und bei der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung durch Einnahmen aus Herstellungsbeiträgen und Gebühren nach den Bestimmungen der jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzung überwiegend finanziert. Die durch Einnahmen hiernach nicht gedeckten Kosten deckt die jeweilige Haushaltssatzung aus sonstigen Einnahmen des Verwaltungshaushaltes.

Bebauungsplan PIRK - FALKENWEG

Beschluß der Gemeinde über die Auf-
stellung eines Bebauungsplanes 24.11.1989

Beschluß der Gemeinde über die Billi-
gung des Bebauungsplanes 06.07.1989

Vorgezogene Bürgerbeteiligung 28.07.1989 - 15.09.1989

Anhörung der Träger öffentlicher Be-
lange 20.07.1989 - 03.08.1989

Ort und Zeit der 1. öffentlichen Ausle-
gung des Bebauungsplanes, bestehend aus
Zeichnung, Legende und Bebauungsvor-
schriften 20.12.1989 - 19.01.1990

Beschluß des Bebauungsplanes durch die
Gemeinde als Satzung, gemäß §9 und §10
Baugesetzbuch (BauBG) vom 08.12.1986
(BGBl I.S. 2191);
Art.23 der Gemeindeordnung (GO) für den
Freistaat Bayern in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl S.903);
der Verordnung über bauliche Nutzung der
Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I.S.
1763) und der Verordnung über Festsetzuñ-
gen im Bebauungsplan vom 22.06.1981
(GVBl 161) 01.02.1990

Anzeige an das
Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab 27.07.1990

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten
Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtli-
chen Bekanntmachung 27.9.1990 - 16.10.1990

aufgestellt:
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Greiner, Architekt
Hinterm Dorf 39, 8481 Altenstadt a.d. WN

Altenstadt a.d. Waldnaab, 28.11.1989