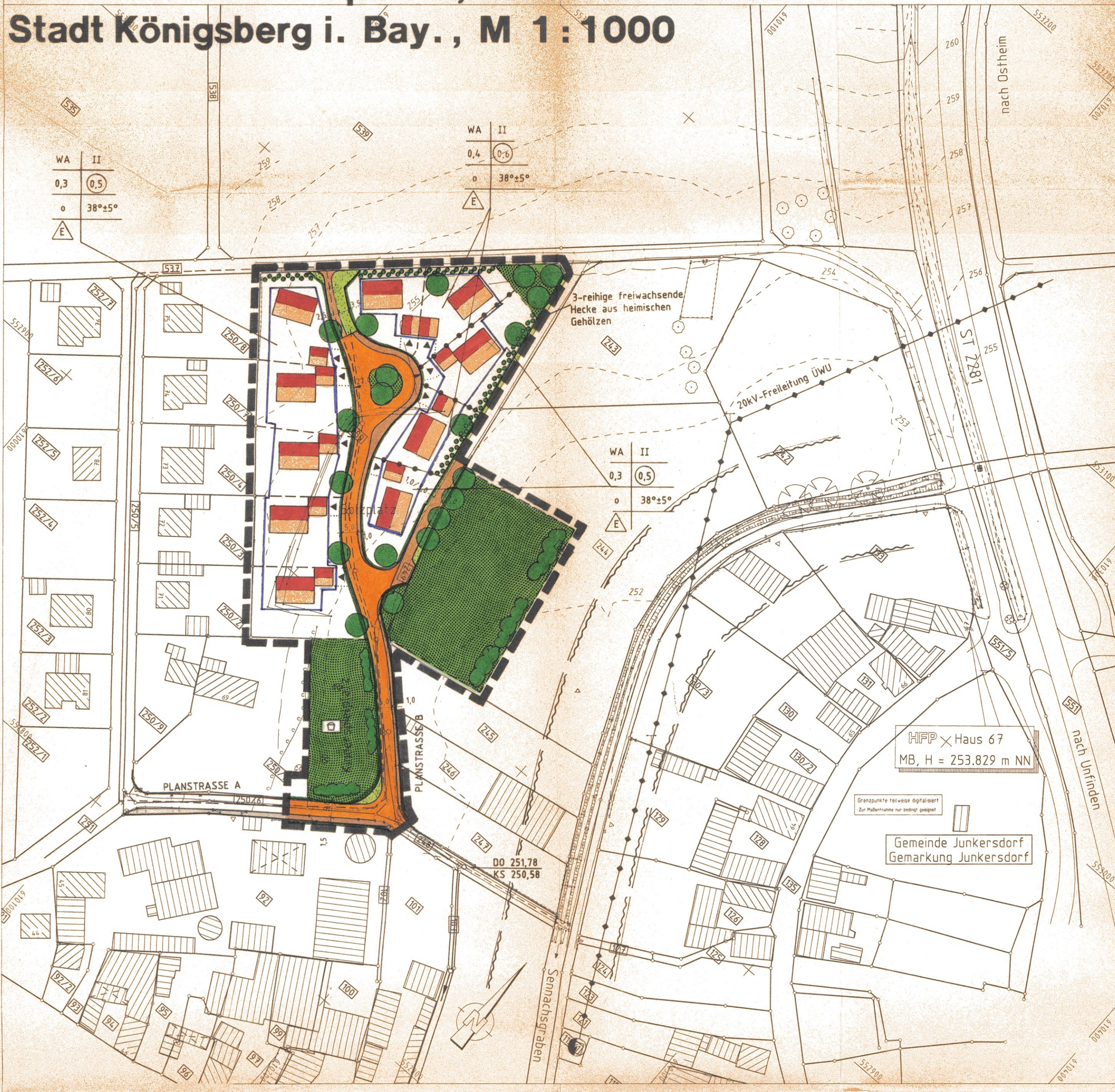


1. BBP-Änd. "Gumpert", Stadtteil Junkersdorf
Stadt Königsberg i. Bay., M 1:1000



I. PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Königsberg i.Bay. folgende Satzung zur Bebauungsplan-Änderung "Gumpert".

Für die Bebauungsplan-Änderung "Gumpert" gilt der von der Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 23.07.1996, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 6, Abs. 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)

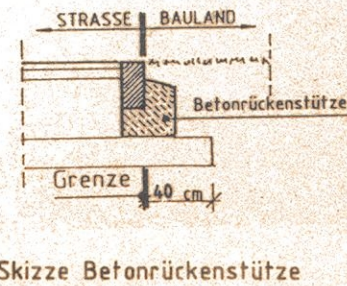
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA allgemeines Wohngebiet
- II Anzahl der Geschosse (Beispiel)
- 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO (Beispiel)
- 0,5 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO (Beispiel)
- o offene Bauweise
- Baugrenze § 23 BauNVO
- geplante Grundstücksgrenze
- Hauptfährstrichtung
- nur Einzelhäuser zulässig
- 38°±5° Dachneigung
- Fahrbahnen
- Gehwege/Wirtschaftswege
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Garageneinfahrt
- Kinderspielfeld
- Trafostation
- bestehende Gehölze
- neu zu pflanzende Gehölze



- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot auf Privatgrund
- Überschwemmungsgebiet laut Flächennutzungsplan
- 20kV-Freileitung Bestand
- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Planung
- Mischwasserkanal Bestand
- Abwasserkanal Planung (wahlweise Misch- oder Trennsystem)
- Regenwasserkanal Planung
- DO Deckeloberkante
- KS Kanalsohle
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Geltungsbereiches

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen im allgemeinen Wohngebiet 0,3 bzw. 0,4. Die Geschosflächenzahlen werden auf 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Es dürfen max. II Vollgeschosse errichtet werden, wobei das 2. Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß. Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Nebenanlagen zur Tierhaltung sind unzulässig.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt den Fachplanungen vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- bis großkroniger Laubbaum folgender Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese Liste gilt auch für die Pflanzgebote auf Privatgrund.

Pflanzliste:

Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang
Heister mind. 2 x v., 150 - 200 cm
Sträucher mind. 1 x v., 60 - 100 cm

Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Im Bereich des Kinderspielfeldes beseitigte Gehölze werden ergänzt. Besonders geeignet hierfür sind:
Acer campestre - Feldahorn
Corylus avellana - Haselnuß
Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche

Zur Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit Gehölzgruppen finden folgende Arten Verwendung:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Viburnum opulus - Schneeball
Sorbus domestica - Speierling
Acer platanoides - Spitzahorn
Prunus avium - Vogelkirsche

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlage gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt mindestens 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
- Der Gehölzbestand auf den Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

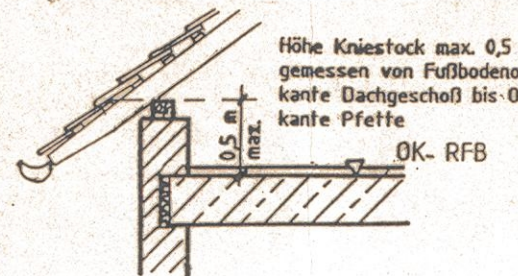
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdschotterfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurverlaßes durch die Stadt Königsberg i. Bay. verbindlich festgesetzt. Ein Auffüllen des Geländes im Umfang der öffentlichen Grünfläche ist nur im südlichen Bereich auf max. 252 m NN erlaubt, Abgrabungen max. bis auf 253 m NN.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° ± 5° auszuführen. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Die Firsthöhe der Garage sollte nur bis zur Hälfte der Drihgänglänge des Hauptgebäudes reichen. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Ziegel Verwendung finden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlängen von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Feldflur hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden, die im Sichtbereich von Einmündungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AG BGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) verwiesen. Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen.

4. Befestigung

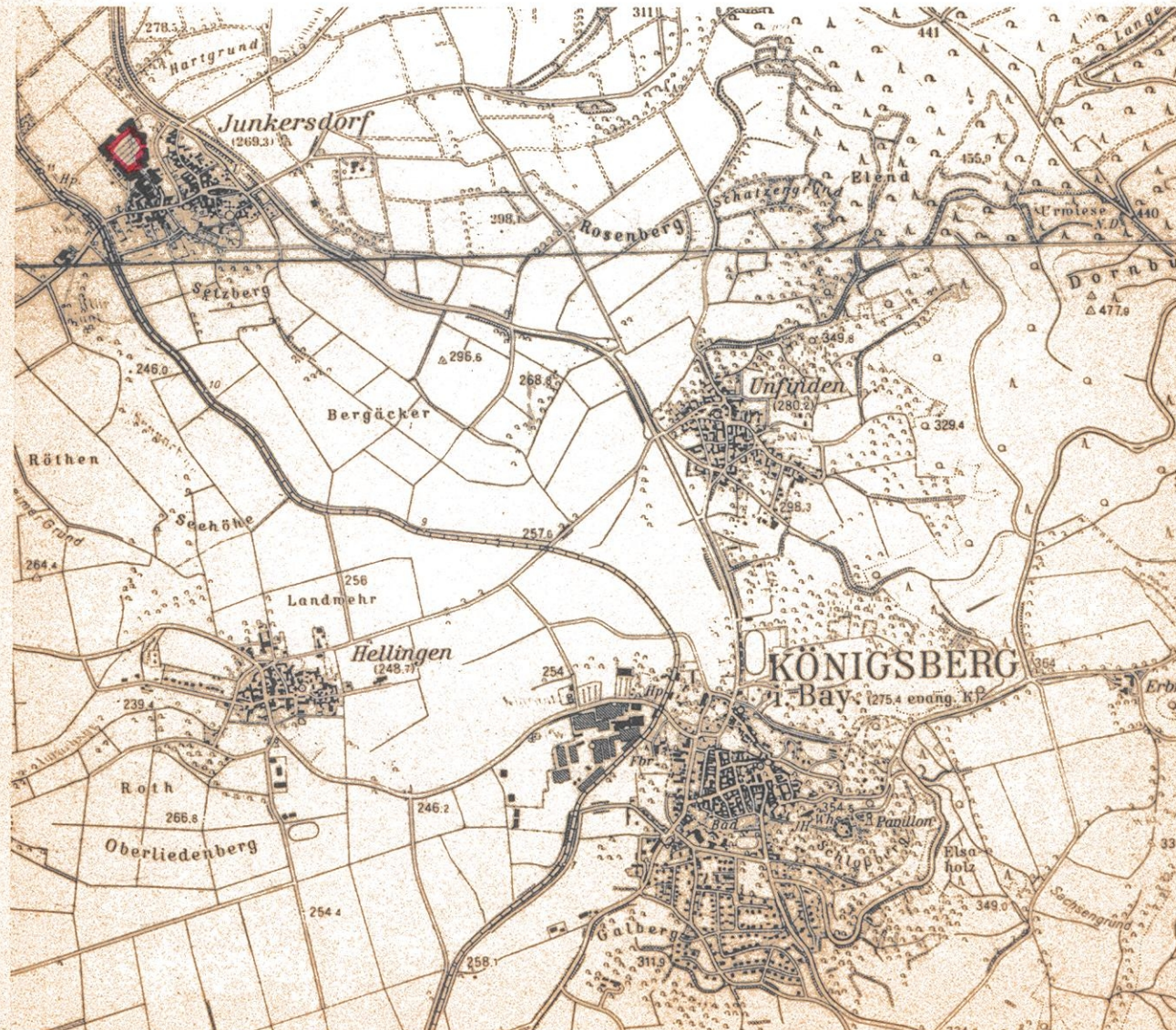
Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfürgtem Pflaster o.ä.

5. Entwässerung

Die Entwässerung kann sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem erfolgen. Genauere Aussagen über die endgültige Wahl des Entwässerungssystems sind erst im Zuge der Detailplanung möglich.

C. Hinweise

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig, ebenso der Bau von Zisternen. Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² Dachfläche 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen. Bei der Nutzung von Regenwasser im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von hauseigenen Kompostieranlagen wird empfohlen. Dachbegrünung wird empfohlen.



Übersichtskarte M 1:25000

Entwurfsvorhaben: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg

Entwurf vom 19.12.1995
Auslegungstermin vom 23.07.1996
Änderung von

Projektnummer: 95.053.7

BBP-Änderung "Gumpert", Stadt Königsberg i. Bay.

Der Stadtrat ... hat in seiner Sitzung vom 19.12.1995 beschlossen, für das Gebiet "Gumpert" ... den bestehenden Bebauungsplan ... zu ändern.
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Königsberg i. Bay.
0 6. 03. 97
1. Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde in der Zeit vom 01.02.1996 bis 16.02.1996 durchgeführt.

Stadt Königsberg i. Bay.
0 6. 03. 97
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung in der Fassung vom 23.07.96 wurde aufgrund des Auslegungsschlusses des Stadtrates vom 23.07.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.1996 mit 17.10.1996 öffentlich ausgelegt.

Stadt Königsberg i. Bay.
0 6. 03. 97
1. Bürgermeister

Die Stadt Königsberg i. Bay. ... hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.11.1996 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.07.1996 als Satzung beschlossen.

Stadt Königsberg i. Bay.
0 6. 03. 97
1. Bürgermeister

Die Stadt Königsberg i. Bay. ... hat die Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom ... dem Landratsamt Haßbergo ... entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Haßbergo, 27.02.97
Landratsamt Haßbergo
Im Auftrag
Dr. Weinmann
Regierungsrat

Die Bebauungsplanänderung wurde am 17.02.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Königsberg i. Bay.
1 0. 03. 1997
1. Bürgermeister