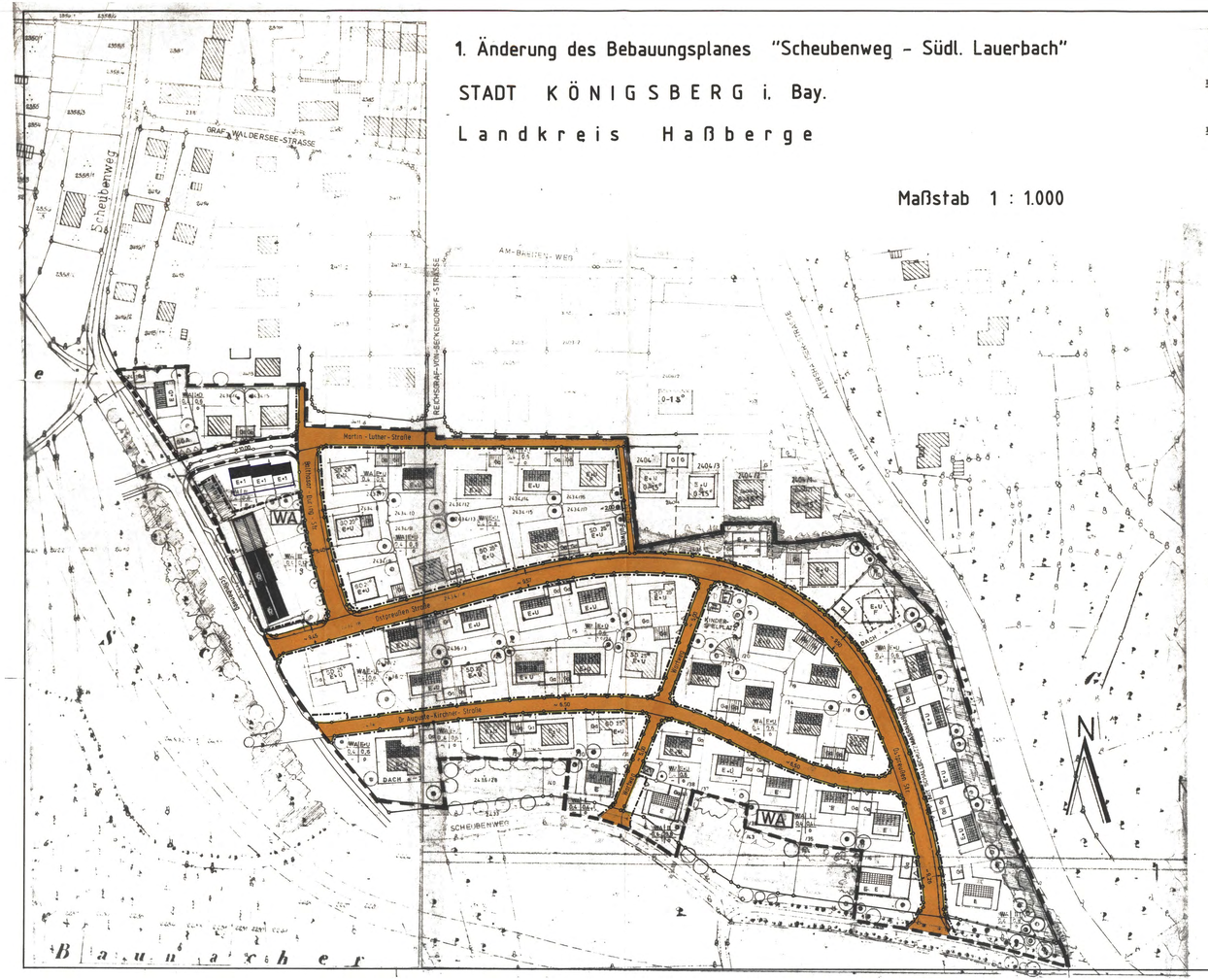
1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheubenweg - Südl. Lauerbach"

STADT KÖNIGSBERG i. Bay.

Landkreis Haßberge

Maßstab 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (W A) festgelegt.
Zugelassen sind Bauvorhaben gem. § 4 BAU NVO ohne Einschränkungen

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
bei offener Bauweise 700 qm
bei geschlossener Bauweise 350 qm

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Für Wohngebäude ist entsprechend den Planzeichen 3-geschossige, 2-geschossige, 1 1/2-geschossige und 1-geschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben. Die in Plan dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.
Nebengebäude, soweit zulässig u. Garagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden, innerhalb der Baugrenzen.
Die mit Planzeichen festgelegte Bauweise (offene und geschlossene) ist für die betreffenden Bauquartiere verbindlich. Die Gestaltung der einzelnen Haustypen ist laut Gestaltungsbeschreibung auszuführen.

Für die Nutzung der Grundstücke sind die für die einzelnen Bauquartiere angegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen verbindlich. (Siehe Nutzungsschema)

Planzeichen für die Nutzung der Grundstücke

Nutzungsschema:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße	z.B.	WA	E+U
Grundflächen-Zahl	Geschoßflächenzahl		0,4	0,6
Baumassenzahl	Bauweise		-	o

WA = allgemeines Wohngebiet
II = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschoße zulässig)
(II) = Zahl der Vollgeschoße zwingend (z.B. 2 Vollgeschoße zwingend vorgeschrieben)
I + I S = 1 Vollgeschoß u. 1 Sockelgeschoß (Hangbauweise)
o,4 = Grundflächenzahl (z.B. GRZ = o,4)
o,8 = Geschoßflächenzahl (z.B. GFZ = o,8)
o = offene Bauweise
△ = offene Bauweise, nur Einzelhäuser u.Doppelhäuser zulässig
g = geschlossene Bauweise
Baulinie,zwingend
Baugrenze, allgemein

= Kinderspielplatz
= Grünfläche
= Fläche od.Baugrundstück f. Versorgungsanlagen (z.B. Trafo)

III. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Dachform der Gebäude entsprechend den Planzeichen der einzelnen Bauquartiere.
Kniestöcke und Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Widerlager für die Dachkonstruktion bis o,3o m Höhe sind zulässig.

Dachneigung der Garagen o – 10°. Dachform der Garagen: massives Flachdach od. flachgeneigtes Pultdach mit belastbarer Dachkonstruktion.

Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmsweise sind die Verkleidung kleinerer Teilflächen mit Holz, Naturstein u. Kunstschiefer zugelassen. Kunstschiefer ist jedoch nur innerhalb der Giebeldreiecke zulässig. Die Farbgebung der Fassaden muß in gedeckter Farbe erfolgen.

Die Dacheindeckung ist in den Farben "rot","braun" od."schiefergrau" auszuführen. Für Wohnbauten ist grobformatige Bedachung aus Vollabsetament u. anderen Baustoffen nicht zugelassen.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Sicht und in ihren Abmessungen gemeinsam mit der Nachbargarage eine bauliche Einheit bilden. Die höhenmäßige Einstellung der Garagen hat so zu erfolgen, daß alle talseite der Straße liegenden Garagen mit der Oberkante des Garagenfußbodens nicht über Straßenniveau liegen.

Einfriedungen: a) zur öffentlichen Verkehrsfläche:
Sockelmauerwerk in Bruchstein od.Sichtbeton, talseitig max. o,5o m hoch, bergseitig max. 1.25 m. Zaunausführung in Holz (evtl. Jägerzaun) Schmiedeeisen od. Maschendrahtzaun mit Profilstahlpfosten.und Hinterpflanzung.
Höhe einschl. Sockel talseitig max. 1.25 m, bergseitig max. 2.oo m.

b) zwischen den Grenzen:
Maschendrahtzaun mit oder ohne Sockel max. 1.oo m hoch

c) Die Freifläche zwischen Vohnhaus und Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten

d) Höhenunterschiede im Gelände und im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flachgeneigte Böschungen hinter den Einfriedungen auszugleichen.

Maßnahmen für den Schallschutz: Im Baugebiet zwischen der Ostpreußenstraße und der Alterhäuserstraße (St.2278) könnte in der Nachtzeit der Verkehrslärm den Planungsrichtwert für ein WA-Gebiet überschreiten. Deshalb sind für dieses Gebiet bauliche Maßnahmen zu treffen.

1.) Für die Wohnräume soll nur massives Mauerwerk mit guten Schallschluckwerten verwendet werden.
2.) Wohnraumfenster zur Staatsstraße müssen als Doppel- od.Schallschluckfenster (evtl. mit Zwangslüftung) ausgeführt werden.
3.) Ergänzung des vorhandenen Baum- und Strauchbewuchses.
4.) Errichtung von Schallschutzzäunen in Holzkonstruktion bis max. 1.5o m Höhe.

GESTALTUNG DER EINZELNEN HAUSTYPEN:

I — Zulässig 1 Vollgeschoß mit Satteldach, Dachneigung 25°, Traufhöhe bergseits max. 3,3o m
II — 2 Vollgeschoße,zwingend, mit Satteldach, Dachneigung 25°, Traufhöhe max. 6.2o m
I + IS — 1 Vollgeschoß mit Sockelgeschoß (Hangbauweise) zwingend, Dachneigung 25°, Traufhöhe talseits max. 3,7o m, Traufhöhe bergseits entsprechend natürlichen Geländeverlauf
III — 3 Vollgeschoße,zwingend, mit Satteldach, Dachneigung 25°, Traufhöhe max. 9.oo m bergseits, Traufhöhe talseits nach natürlichem Geländeverlauf
I + IS — 1 Vollgeschoß mit Sockelgeschoß als Vollgeschoß (Hangbauweise) mit Flachdach, Traufhöhe talseits max. 3,7o m, Traufhöhe bergseits entsprechend natürlichem Geländeverlauf

Firstrichtung der Gebäude

Ö — Einzelgaragen
GGa — Gemeinschaftsgaragen

IV. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Pflanzgebot für heimischen Laubbaum (mittlerer Wuchshöhe) auch Obsthochstämme pro Grundstück ist außer sonstiger Bepflanzung mind. 1 Hochstammbaum zu pflanzen.

Pflanzgebot für Buschgruppen aus heimischen Gehölzen

Bestehender Bewuchs der nicht entfernt werden darf

Grundstücks- Ein- u.Ausfahrten, die beim Straßenbau berücksichtigt werden

geplante Grundstücksteilung

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE: (BESTANDSANGABEN)

z.B. 115 — Flurstücknummer
Grundstückgrenze
Wohngebäude
Nebengebäude

Grenze des Änderungsbereiches

Ergänzende Festsetzungen für den gesamten Bebauungsplan

1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen
Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen hat nur nachrichtliche Bedeutung. Sie wird erst in den Ausbauplänen (z.B. bei der westl. Martin-Luther-Str.) verbindlich festgesetzt. Ansonsten ist der bereits ausgebaute Zustand maßgebend.
Die Breiten der Verkehrsflächen ist eine unter vorbehalt eingetragene Bemaßung. Maßgebend für die Ausbaubreite ist das tatsächliche Maß zwischen den bereits ausgemarkten Grenzen.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

2. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, ungleiche Dachneigung, erdgesch. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

3. Sonstiges

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben ansonsten unverändert und gelten auch für den Änderungsbereich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 6.12.1983 beschlossen für das Gebiet "SCHEUBENWEG-SÜDL.LAUERBACH" den Bebauungsplan zu ändern. Der Änderungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs.1 BBauG am 8.12.1983 bekannt gemacht.

Stadt Königsberg i. Bay., den 31.8.1984
Erster Bürgermeister

Die öffentliche Auflegung und Anhörung nach § 2a Abs.2 BBauG wurde in der Zeit vom 19.12.1983 bis 2.1.1984 durchgeführt.

Stadt Königsberg i. Bay., den 31.8.1984
Erster Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.2.1984 gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 25.4.1984 bis 25.5.1984 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auflegung wurde durch das Mitteilungsblatt vom 18.4.1984 bekannt gemacht.

Stadt Königsberg i. Bay., den 31.8.1984
Erster Bürgermeister

Die Stadt Königsberg i.Bay. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 31.7.1984 die Änderung gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Stadt Königsberg i. Bay., den 31.8.1984
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Haßberge hat mit Schreiben vom 05.10.1984 Nr. 613-610/2 gem. § 11 BBauG genehmigt.

HASSFURT, DEN 05. 10. 1984

LANDRATSAMT HASSBERGE
(Siegel) I.A.
Steffen
Regierungsrat

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am ... gem. § 12 BBauG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Stadt Königsberg i. Bay., den
(Siegel)

Rechtskräftig seit 30.10.84 Glu.

Entwurfsverfasser:
Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft m.b.H.
Promenadestr.9
Tel.0951/21002
8600 Bamberg

Entwurfsplan v. 6.12.1983
Auslegungsplan v. 28.2.1984
sonstige Änderungen vom