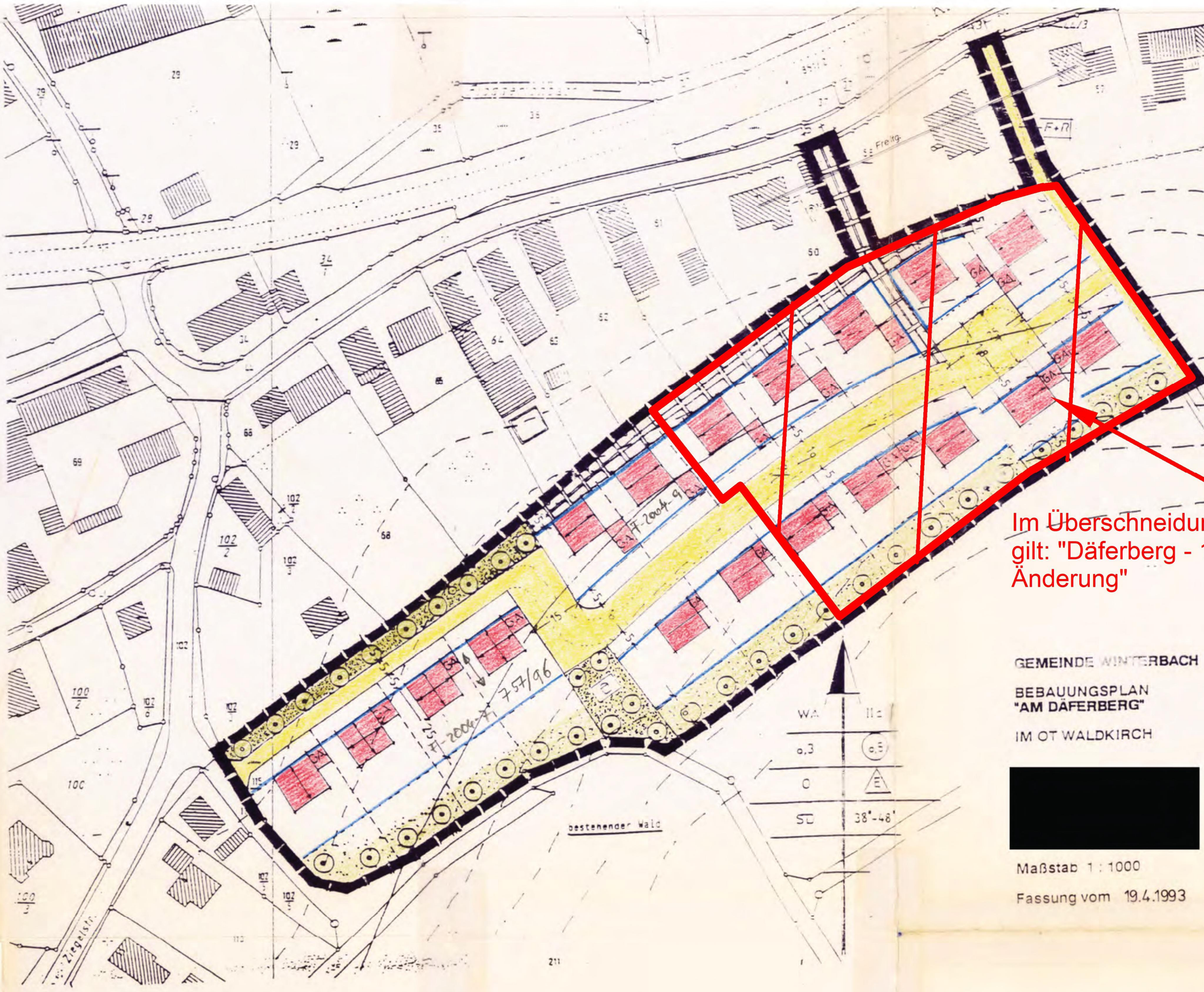


GEMEINDE WINTERBACH

BEBAUUNGSPLAN
"AM DÄFERBERG"

IM OT WALDKIRCH

[redacted]

Maßstab 1 : 1000

Fassung vom 19.4.1993

PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig
Dachform Satteldach (SD)	Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegen muß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
38° - 48°	Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
5,0	Bemaßung in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Winterbach zu belastende Fläche
	Bäume zu pflanzen (ger... Artenliste im Textteil Nr. 6.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	private Grünfläche mit Pflanzgebot (gem. Artenliste im Textteil Nr. 6.3)
	öffentliche Grünflächen

B) HINWEISE

	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Vorgeschlagene Gebäudestandorte
GA	Vorgeschlagene Garagenstandorte
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
58	Flurnummer
470 üNN	Höhenlinien

C) VERFAHRENSVERMERKE

[redacted]

Gemeinde Waldkirch

Bebauungsplan für das Gebiet

Am Däferberg

GEMEINDE WINTERBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM DÄFERBERG"

in 8871 Winterbach - Ortsteil Waldkirch

TEXTTEIL

§ 1 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Am Däferberg", Ortsteil Waldkirch, gilt die vom Dipl.Ing.(FH) Peter Weigelt, Winterbach, im Januar 1992 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.09.1992 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Geschoß im Dachraum liegen muß.

§ 4 - Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 - Gestaltung der Gebäude

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zugelassen. Nebenfirste sind zugelassen.

5.2 Die Hauptgebäude sind mit gleichschenkligen Satteldächern zu bauen. Die Dachneigung muß zwischen 38 und 48 Grad betragen. Unmittelbar aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung haben.

5.3 Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig Die Dachgauben sind einheitlich je Gebäude zu gestalten. Dachgauben einzeln nicht breiter als 2,50 m, max. Gesamtlänge aller Dachgauben 1/3 der Gebäudelänge.

5.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,80 qm je Fenster zulässig.

5.5 Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke über EG bis UK Fußpfette darf max. 75 cm betragen.

5.6 Die Höhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens darf bergseitig maximal 50 cm über dem bestehenden Gelände liegen. Bergseitig darf max. 50 cm über das bestehende Gelände angefüllt werden. Geländeveränderungen sind im Bereich von Terassen bis max. 30 qm zulässig, sowie im Bereich der Kellergaragen

5.7 Dachvorsprünge:
Ortgang max. 40 cm von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Dachhaut.
Traufe max. 50 cm von Außenkante aufgehender Längswand bis Außenkante Sparrenkopf.

5.8 Abgeschleppte Vordächer über Eingängen, Freisitzen und Loggien können von den vorgegebenen Maßen abweichen.

5.9 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind mit gebrannten Dachziegeln oder Dachpfannen (alternativ Betondachsteine) in den Farben naturrot bis mittelbraun einzudecken.

5.10 Zusammenhängende Gebäudegruppen sind einheitlich zu gestalten. Auffällige Struktur- und Farbgebungen sowie Kunststoff-, Asbest-, Metall- oder ähnliche Wandverkleidungen sind nicht zugelassen.

5.11 Bei Garagen darf die Dachneigung 38 Grad nicht unterschreiten, ansonsten wie 5.2 Satzung. Garagen sind mit Satteldach auszustatten.

5.12 Garagen sind mit sonstigen Nebengebäuden zusammenzubauen. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Kellergaragen sind lediglich in der südlichen Zeile der zweireihigen Bebauung zugelassen.
Abstand Garagentor zur Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m, sofern in der Planzeichnung nichts anderes zulässig ist.

§ 6 - Gestaltung der Grundstücke

6.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten. Betonsockel sind nicht zugelassen. Einfriedungen nur aus senkrechten Holzlatten vor Stützen.

6.2 Als Pflanzdichte im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen wird festgesetzt:

mind. 2 Bäume bzw. 3 Obstbäume je Baugrundstück
Pflanzdichte: 1 Strauch je 25 qm

Auf den gesamten Freiflächen des Baugebietes dürfen nur standortheimische Gehölze entsprechend folgender Artenliste verwendet werden:

Bäume:

Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Obstgehölze als Hochstamm altbewährter Lokalsorten

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel (einheimische Art)	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laerigata
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Ackerrose	-	Rosa arvensis
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gemeine Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Feldahorn	-	Acere campestre

Im Baugebiet dürfen Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze, insbesondere bunt- und rotlaubige Arten nicht angepflanzt werden.

§ 7 - Funkenflugschutzvorrichtungen

Zur Vermeidung der Waldbrandgefahr sind auf Gebäuden, welche in einem Abstand von weniger als 100 m zum Waldrand errichtet werden, Funkenflugschutzvorrichtungen anzubringen.

§ 8 - Leitungsrechte

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Leitungsrechte dienen der Führung der gemeindlichen Entwässerungsleitung.

Hinweise

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet wird.

2. An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die dadurch möglichen zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen wird hingewiesen.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich die Möglichkeit von Bodenfunden besteht. Auf die Meldepflicht entsprechend dem Bayer. Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4. Werden Wohngebäude im Fallbereich der Bäume des angrenzenden Waldes errichtet, ist mit entsprechenden Bauauflagen durch das Forstamt zu rechnen.

Winterbach, den 31.03.1995

Planfertiger
Fassung vom 19.04.1993

GEMEINDE WINTERBACH

Schieferle
1. Bürgermeister