ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Gemäß PlanzV 90

WA — Art und Maß der baulichen Nutzung
WA= allgemeines Wohngebiet

Nutzung — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (A / B)

Baugrenze — innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden

Baulinie — Auf die Baulinie muß gebaut werden

Flächen für den Gemeinbedarf
- F Feuerwehr
- G Gemeinde, Bauhof

Flächen für Spielanlagen
- Spielplatz
- Sportplatz

Verkehrsflächen
- V verkehrsberuhigt
- P öffentl. Parkplatz

Grünflächen
- Ö öffentlich
- P privat

Flächen für Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflußgebiet

Flächen für Wald und Landwirtschaft
- Wald
- Landwirtschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Regelgebäude mit Firstrichtung

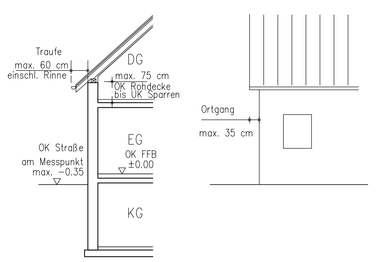
Flächen für Nebenanlagen und Garagen mit Einfahrt

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- E T W — Eigentümerweg
- F + R 3,0 — Fuß- und Radweg 3,0 m breit
- S + V 5,5 — Erschließungsstraße
  Straße mit Versorgungsstreifen 5,5 m breit
- Abgrenzung Parzellen neu
- 23 — Parzellennummerierung vorläufige Hausnummer
- DH — für Doppelhäuser vorgesehen
- Bestehendes Gebäude

REGELBEISPIELE

HAUPTGEBÄUDE E+D



Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 75 cm, gemessen von der Oberfläche Rohdecke bis zur Unterfläche Sparren an der Außenkante Gebäude zulässig.

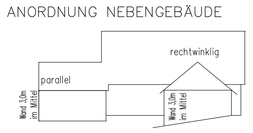
Dachüberstände sind wie folgt zulässig:
- Ortgang 35cm von AK Gebäude bis AK Dach waagrecht gemessen
- Traufe 60cm von AK Gebäude einschl. Dachrinne waagrecht gemessen

Wohngebäude: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens EG muss zwischen 5 cm und 40 cm über den für jedes Grundstück angegebenen Messpunkten G42 bis G48 liegen.

Die Keller-Außenwände müssen als wasserdichte Wanne aus Beton hergestellt werden.

Dachform:	Sattel- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung:	38 –48 Grad
Dachdeckung:	Pfannen oder Biberschwanzziegel rotbraun oder naturrot
Dachgauben:	Giebel- oder Schleppgaupen zulässig Fensterhöhe max. 1,25m

ANORDNUNG NEBENGEBÄUDE

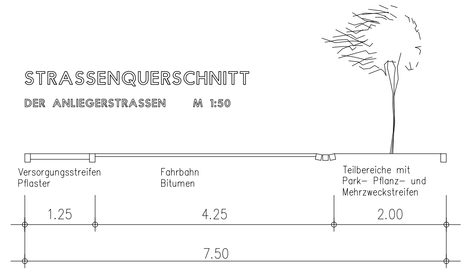


Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	wie Hauptgebäude
Wandhöhe:	nach BayBO

An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Grenzgaragen müssen gleiche Höhen und Dachneigungen aufweisen. Dabei muß sich der Nachbauende nach dem Vorbauenden richten.

STRASSENQUERSCHNITT

DER ANLIEGERSTRASSEN M 1:50

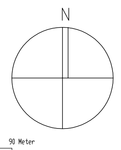


NUTZUNGSSCHABLONE

WA	E+D
	2 VG
0,40	0,75
38–48° SD, PD 0,75	0 DN

WA	E+1
	2 VG
0,40	0,75
16–28° SD, PD kein KS	0 DN

1	Nutzungsart (z.B. WA, MI)
2	Anzahl der Vollgeschosse max. Anzahl der Wohneinheiten max.
3	Grundflächenzahl GRZ
4	Geschoßflächenzahl GFZ
5	Dachneigung / Dachform Kniestockhöhe / max. Wandhöhe
6	Bauweise o=offen, g=geschlossen E=Einzelhäuser, D=Doppelhäuser



10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 Meter

M= 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN "PAVELSBACH MICHAELSTRASSE"

TEKTURPLAN zu Nr. 61

BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Ortsteil Pavelsbach liegt im Südwesten der Gemeinde Postbauer-Heng. Der Planungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand Richtung Ortsteil Kemnath an der Einmündung Paulstrasse / Sebastianstrasse. Das Gelände ist weitgehend eben.

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im seit 28.10.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Postbauer-Heng wird das Plangebiet als Erweiterungsflächen E1 – E2 ausgewiesen.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgt gemäß den besonderen Vorschriften des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1.5.1993. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der vermehrte Bedarf an Baugrundstücken. Im Gemeindebereich sind zur Zeit kaum noch Grundstücke verfügbar. Der Baugebietsausweisung dient der Deckung dieses Bedarfs.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu bauende Strasse. Als Strassennamen wurde festgelegt: Michaelstrasse

SPIELBEREICH/SCHULE

Die Versorgung der Kinder ist durch einen öffentlichen Spielplatz sowie einen Kindergarten in Pavelsbach sichergestellt.
Die Größe der vorhandenen Grund- und Hauptschule bietet für die Aufnahme der neu zu erwartenden Schüler ausreichend Platz.

GRÖSSE DES BAUGEBIETES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 5 Wohngebäude für etwa 20 Bewohner geplant. Die Grundstücksgröße beträgt durchschnittlich 800 qm. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt: ca. 0,63 ha.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Pavelsbach. Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung "Mininger Gruppe". Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die e-on. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Der Personennahverkehr ist durch eine öffentliche Buslinie sichergestellt.

FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungskosten werden außerhalb des Haushalts im Rahmen eines Erschließungsvertrags bereitgestellt.
Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen, die Anschlußkosten für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden privatrechtlich im Rahmen eines Erschließungsvertrages berechnet.

VERFAHRENSVERMERKE

für den Tekturplan zu Nr. 61

1. Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs.1 BauGB
Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 08.06.2020 den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 17.06.2020 bis 20.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Bürger nach §3 Abs.1 BauGB
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung der Angrenzer wurde vor Ort durchgeführt.
Eine Information erfolgte auch im Gemeindemitteilungsblatt 06/2020 sowie der Presse.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 03.02.2006 bis 08.03.2006 durchgeführt.

4. Billigungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.09.2020 den Bebauungsplan i. d. F. vom 08.06.2020 samt Begründung sowie Umweltbericht und Eingriffsregelung gebilligt.

5. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB
Die öffentliche Auslegung wurde am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 21.03.2006 wurde in der Zeit vom 18.09.2020 bis 22.10.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan nach §10 Abs.1 BauGB
Der Marktgemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.12.2020 den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.11.2020 samt Begründung sowie Umweltbericht und Eingriffsregelung beschlossen.

7. Genehmigung der Satzung
Für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan ist eine Genehmigung der Satzung nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.12.2020 ist die Neufassung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Postbauer-Heng, den 14.12.2020

gezeichnet, Horst Kratzer 1.Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der MARKT POSTBAUER-HENG erläßt

- gemäß Beschluss vom 12.06.2006
- aufgrund der §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des BauGB in der aktuellen Fassung.
- aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.
- sowie aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

als Satzung den nebenstehenden Bebauungsplan "Pavelsbach Michaelstrasse" mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen.

Postbauer-Heng, den 20.06.2006

1.Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Innerhalb des Geltungsbereichs gelten folgende Festsetzungen:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, d.h. von baulichen Anlagen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) überdeckt werden dürfen.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,75
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. BAUWEISE
Grundsatz
Als oberster Grundsatz gilt die Bayerische Bauordnung, die im Art. 11 Abs. 2 folgendes festlegt:
Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten.

Die Baukörper sind klar und rechteckig auszubilden.

Die Abstandsflächen richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Doppelwohnhäuser und beidseitiger Garagenanbau sind grundsätzlich zugelassen. Die jeweiligen Garagen dürfen eine Wandlänge von 8,0 m und eine Nutzfläche von 50 qm nicht überschreiten.

Garagen und deren Nebengebäude dürfen unterkellert werden und die Gesamtlänge der Grenzbebauung darf max. 8,0 m betragen.

Wintergärten werden generell zugelassen, jedoch nur bis zu einer Grösse von 25% der Grundrissfläche des Wohnhauses.

DÄCHER
Dächer mit Satteldach sind mit einer Dachneigung von 38-48 Grad auszuführen.

Zweigeschossige Gebäude (E + I bzw. "Toskanahaus") sind mit 16 - 28 Grad zu errichten.

Einfache bzw. versetzte Pultdächer sind zulässig. Die Dachneigung kann 16 - 28 Grad betragen.

Bei einem Wohnhaus mit Satteldach sind die Garagendächer dem Hauptgebäude in Form und in der Neigung anzupassen.

Überdachte KFZ-Stellplätze, sog. Carports können mit Flachdächern versehen werden. Mit der Überdachung muss zur strassenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden. Eine seitliche Wandverschalung muss zur Strasse bzw. zum Gehweg einen Abstand von 2,0 m einhalten; dies gilt nicht für transparente Verkleidungen (z.B. Fensterglas).

Dächer sind mit naturroten, rotbraunen Dachpfannen/Dachziegeln einzudecken. Metallische Eindeckungen sind nur bei Pultdächern bzw. flachen Dächern zugelassen.

Dachüberstände sind wie folgt zulässig:
- Ortgang: 35cm von der Gebäudeaussenkante bis Ortgangaußenkante.
- Traufe: 60cm von der Aussenkante des Gebäudes einschl. der Dachrinne.

Balkone sind giebelseitig bis zu 2/3 der Wandlänge zulässig. Bei vorspringenden Balkonen darf der Dachüberstand, gemessen ab der Mauerscheibe höchstens 50 cm betragen. Eine Einzelgenehmigung für einen Überstand bis 1,50 m ist als Befreiung von den Bebauungsvorschriften möglich, wenn in der näheren Umgebung früher schon Ausnahmen zugelassen wurden.

Balkone sind auch längsseitig des Gebäudes, höchstens bis zur 1/2 Wandlänge zulässig. Hier bieten sich "aufgeständerte Balkone" an. Frei "auskragende" Balkone sollten aus gestalterischen Gründen vermieden werden.

Dachgauben sind zulässig, wobei vom Ortgang ein Abstand von mindestens 1,75 m einzuhalten ist. Dachgauben dürfen max. 1,25 m hoch sein, gemessen von der Dachfläche bis Fenstersturzunterfläche.

Zwerchgiebel sind zulässig bis zu 1/3 der Dachlänge.

HÖHENLAGE
Ausgehend von den zukünftigen Höhenlagen der Gebäude sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur mit Rücksicht auf die Höhenlage des Nachbargrundstücks zulässig. Nicht zulässig sind unnötige Anschüttungen oder Abgrabungen um z.B. eine vollständig ebene Parzelle zu erhalten.
Terrassierungen sind landschaftsgerecht einzubinden. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

KNIESTÖCKE
Kniestöcke sind bei der Bauweise E+D bis zu einer Höhe von 75 cm gemessen von der Oberfläche Rohdecke bis zur Unterfläche Sparren, an der Gebäudeaussenkante zulässig.

Der Gebäudetyp E+I sowie das sog. Toskanahaus sind ohne Kniestock zu errichten.

4. EINFRIEDUNGEN, KFZ-STELLPLÄTZE
Einfriedungen werden nicht gefordert. Erfolgt eine Einfriedung, ist sie an öffentlichen Straßenflächen und Eigentümerwegen aus Holz oder Metall in einer Gesamthöhe einschliesslich Sockel von max. 1 m zu erstellen. Ein Sockel ist nur strassenseitig und bis zu 25 cm Höhe zugelassen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,30 m hoch zugelassen. Mauern und immergrüne Thujen- bzw. Zypressenhecken werden ausgeschlossen.
Tore und Einfriedungen zu Garageneinfahrten müssen mindestens 6 m vom Rand der Verkehrsanlagen entfernt, d.h. zurückgesetzt, errichtet werden.
Stellflächen für KFZ müssen sich außerhalb der Einfriedungen befinden. Der Abstand der Garage zur Straßengrundstücksgrenze muß mindestens 6 m betragen.
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Garagenzufahrten und Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden. Dafür zugelassenes Material: Steine mit Nachweis der Versickerung, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenziegel, Schotterrasen oder Ökopflaster.
Geschlossene Pflasterflächen für Fußwege und Freisitze sind auf das funktionell und gestalterisch notwendige Maß zu beschränken.

5. DRAINAGEN / WASSERDICHTE KELLER
Von Drainagen aufgefangenes Wasser darf nicht in den Abwasserkanal geleitet werden. Dieses ist in einem Schacht zu fassen und muß auf dem eigenen Grundstück versickern. Die DIN 18195 - Teil 6 bezüglich "Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser" ist zu beachten.

Kelleraußenwände müssen als wasserdichte Wanne hergestellt werden. Lichtschächte und Lichtgräben von Kellerfenstern dürfen nicht in den öffentlichen Kanal entwässert werden.

Felddrainagen, soweit vorhanden, müssen funktionsgerecht erhalten bleiben und dürfen nicht an die Abwasserleitung angeschlossen werden.

6. ABWASSERBESEITIGUNG
Auf dem Privatgrundstück ist ein Kontrollschacht zu errichten.

Gegen den Rückstau aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Für Rückstauschäden haftet die Gemeinde nicht.
Es wird dringend empfohlen, in die Kanalhausanschlussleitung einen Doppelrückstauverschluß nach der DIN 1997 einzubauen.

Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück mittels eines Sickerschachtes oder einer Verrieselungsanlage versickert werden.

Dieser Tekturplan zu Nr. 61 enthält folgende Änderungen und Ergänzungen:

Betrifft Parzelle 5 im Südwesten des Geltungsbereichs

Anpassen der Baufenster für Hauptgebäude sowie Nebengebäude und Stellplätze
Das Baufenster für Hauptgebäude wird leicht vergrößert und verlegt.

Betrifft den gesamten Geltungsbereich

Art und Maß der baulichen Nutzung: Erweitern der möglichen baulichen Nutzung auch mit anderen Gebäudetypen als bisher nur mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Festsetzung zur Regenwasserbehandlung:

Zum Schutz des nachfolgenden Mischwasserkanals wir auf den Baugrundstücken eine vorgeschaltete Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das Kanalnetz gefordert. Die Einleitungsmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal wird auf 40 Liter / (s x ha) begrenzt, bezogen auf die Grundstücksgröße.
Für die Rückhaltung des Regenwassers werden 150 m3 / ha gefordert, bezogen auf die befestigte bzw. versiegelte Grundstücksfläche.
Die Bauwirtschaft bietet dazu sogenannte Retentionszisternen an. Mit dieser Auflage wird das Kanalnetz durch das neue Baugebiet nicht überlastet.
Beispiel:
Grundstücksgröße 1000 m² --> Drosselwassermenge 40 l x 0,10 ha = 4 l/s
Befestigte Fläche 600 m² --> Größe der Rückhaltung 150 x 0,06 ha = 9 m3

GRÜNORDNUNG

1. BESTAND

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern.

2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen.

Auswahl der Pflanzenarten und Pflanzgröße

Bäume 1. Ordnung Größe: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 18–20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung Größe: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16–18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus-Arten ("Carriere"...)	Weißdorn-Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher Größe: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen Höhe 100–150 cm

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe vorherige Pflanzliste) und Gartengehölzen (Ziergehölzen) zu bepflanzen. Die im Plan eingetragenen neu zu pflanzenden Bäume stellen ein Pflanzgebot dar. Es sind mindestens Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.
Die Anlage von geschnittenen Hecken (Höhe max. 1,5 m) zur Raumbildung ist zulässig.
Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen.
Die Begrünung von Architekturelementen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Mögliche Ziergehölze:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cotoneaster-Arten	Felsenmispel
Forsythia intermedia	Forsythie
Spiraea-Arten	Spiere
Weigela-Arten	Weigelie
Strauch- und Beetrosen	

Geschnittene Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster

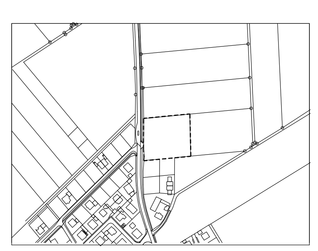
Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bay. Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze vom 20. Sept. 1982 zu beachten.
Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Markt
Postbauer-Heng

Bebauungsplan

"Pavelsbach Michaelstrasse"

TEKTURPLAN zu Nr. 61



ÜBERSICHT 1:5000

Entwurfsfassung vom 08.06.2020
Genehmigungsfassung vom 14.12.2020

HELMUTH THEIL
ARCHITEKT
NÜRNBERGER STR. 2
92353 POSTBAUER-HENG
Tel. 09188/903255