

GEMEINDE POSTBAUER-HENG

Die Gemeinde Postbauer-Heng ändert die seit 01.09.1994 bestehende Satzung für alle qualifizierten Bebauungspläne aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für nachfolgend aufgeführte Bebauungspläne und erlässt die Neufassung der gemeindlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12. Juli 2004

als Satzung.

§ 1

Die ausgearbeiteten Änderungen in der Fassung vom 12.07.2004 sowie die Darstellung der Gebäudetypen wie sie im Faltblatt „Bauen Vorschriften & Ratgeber“ i.d.F. vom 12.07.2004 abgedruckt sind, ist Bestandteil der Satzung.

„Die qualifizierten Bebauungspläne

- Ø *Dillberg 01*
- Ø *Postbauer I*
- Ø *Postbauer II*
- Ø *Postbauer, Ezelsdorfer Straße „Erweiterung Haffner-Ring“*
- Ø *Postbauer West*
- Ø *Postbauer Nord (Von-Hornstein-Straße)*
- Ø *Heng I*
- Ø *Heng II*
- Ø *Heng III*
- Ø *Heng IV*
- Ø *Heng IV Änderung Württemberger Straße/Verlängerung Frankenstraße*
- Ø *Heng I „Erweiterung Kemnather Str. (Gruber)“*
- Ø *Heng I „Erweiterung Mosel-Nahestraße“*
- Ø *Heng II „Erweiterung Jurastraße“*
- Ø *Heng – Kirchenweg/Talwiese*
- Ø *Heng Süd – Am Backofen*
- Ø *Heng – Langenweg – Verlängerung*

- Ø Heng – Talwiese II
- Ø Heng – Alte Köstlbacher Straße (Berggauer Weg)
- Ø Heng – Oberpfalzstraße ehem. Grundschule Heng (seit 12.09.2007)
- Ø Köstlbach Süd + Erweiterung
- Ø Kemnath Süd (Storchenweg)
- Ø Kemnath Süd Erweiterung I (Kranichweg/Sperlingweg)
- Ø Kemnath Süd Erweiterung II (Taubenweg/Entenweg/Möwenweg)
- Ø Kemnath I
- Ø Kemnath II
- Ø Kemnath III
- Ø Kapellenweg – Verlängerung
- Ø Kemnath – Am Siegenbach
- Ø Kemnath – Finkenweg – Erweiterung
- Ø Kemnath – Bussardweg + Verlängerung
- Ø Kemnath – Rebhuhnweg
- Ø Kemnath – Brandmühle/Kothmühle/Rebhuhnweg
- Ø An der Heide (Esper)
- Ø Pavelsbach Ost (Josef-/Ulrichstraße)
- Ø Pavelsbach Mitte
- Ø Pavelsbach Nord
- Ø Pavelsbach Nord – Erweiterung
- Ø Pavelsbach Sebastianstraße/Annastraße
- Ø Pavelsbach – Am Lohgraben
- Ø Pavelsbach – Verlängerung Ottostraße seit 24.04.2009

werden im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 BauGB-MaßnahmenG wie folgt geändert:

Rechtliches

Die Bayer. Bauordnung hat 1994 mit dem alten Grundsatz gebrochen, dass alle Bauvorhaben genehmigungspflichtig sind und lässt unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung von Wohnhäusern ohne Baugenehmigung, im sog. **Genehmigungsfreistellungsverfahren** zu.

Voraussetzung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften. Die Erschließung muss ebenfalls gesichert sein.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gibt die Gemeinde die Maßnahme in kürzester Zeit frei und der Bauherr kann mit seinem Bauvorhaben beginnen. Bei Abweichungen vom Bebauungsplan wird der Bauplan an das Landratsamt zur Genehmigung weitergeleitet.

1. Art der baulichen Nutzung

Entgegen der Bestimmung des § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Baugebiet (WA: § 4 BauNVO) auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger (z.B. Heilpraktiker) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel 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 viel 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 9,0 m nicht überschreiten (Änderung Bay-BO 2008).*

*Garagen und deren Nebengebäude dürfen unterkellert werden und die Gesamtlänge der **Grenzbebauung** darf max. 9,0 m betragen (Änderung BayBO 2008).*

***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 + 1 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 oder anthrazitfarbenen (MGR-Beschluss seit 07.12.2009) Dachpfannen/Dachziegel einzudecken, wobei sich die Farben letztendlich dem Bestand der Umgebung anpassen müssen. Schwarze Dacheindeckungen inmitten von naturroten Dächern werden ausgeschlossen.*

Metallische Eindeckungen sind nur bei Pultdächern bzw. flachen Dächern zugelassen.

***Dachüberstände** sind wie folgt zulässig:*

- *Ortgang*
35 cm von der Gebäudeaußenkante bis Ortgangaußenkante.
- *Traufe*
60 cm von der Außenkante des Gebäudes einschließlich der Dachrinne

***Balkone** sind giebelseitig bis zu 2/3 der Wandlänge zulässig. Bei vorspringenden Balkonen darf der **Dachüberstand**, gemessen ab der Mauerscheibe, höchstens **0,50 m** betragen. Eine Einzelgenehmigung für einen Überstand bis 1,50 m ist als Befreiung von den Bauvorschriften 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.*

Sockelhöhen

*Beim Gebäude **E+D** darf die Oberfläche des fertigen Fußbodens an der Hauseingangstüre max. 0,70 m über der Bordsteinoberkante liegen.*

*Beim Gebäude **E+I** darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss an der Hauseingangstüre max. 35 cm über der Bordsteinkante liegen.*

Kniestöcke

*Kniestöcke sind bei der **Bauweise E+D** bis zu einer Höhe von 0,75 m, 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 Höhe 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 Einfriedung befinden. Der Abstand der Garage zur Straßengrundstücksgrenze muss mindestens 6 Meter betragen. Je Wohnung sind mindestens **2 Stellplätze** zu errichten.*

5. Drainagen

*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 dürfen über eine Ringleitung, die max. 1 m unter der Geländeoberkante verläuft, in den 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 **Doppelryckstauverschluss** 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.*

Die Satzung tritt gemäß § 12 mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Postbauer-Heng, den 16.11.2004

Hans Bradl
1. Bürgermeister