

Die Marktgemeinde Stammbach; Lkr. Münchberg; beschließt gemäß §§ 9, 10 BauG vom 25.06.1960 (BGBl.1 S.341); Art. 23, 60 vom 25.01.1952 (BayBS 1 S.461) über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.11.1968 (BGBl. 1 S.1237, ber. 1969 1 S. 1) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

WR

1.2 Gewerbegebiet

GE

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Ein Vollgeschoß zwingend

Ⓘ

2.2 Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

II

2.3 Zwei Vollgeschoße zwingend

Ⓜ

2.4 Grundflächenzahl im Gewerbegebiet

0,8

2.5 Geschoßflächenzahl im Gewerbegebiet

Ⓛ,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Offene Bauweise



3.2 Baulinie



3.3 Baugrenze



4. Verkehrsflächen

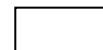
4.1 Öffentlich befahrbare Verkehrsfläche



4.2 Öffentlich begehbbare Verkehrsfläche



4.3 Private Verkehrsfläche



4.4 Straßenbegrenzungslinie



5. Einstige Festsetzungen

5.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen



5.2 Garagen

Ga

5.3 Gemeinschaftsstellplätze

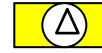
GSt

5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 

5.5 Sichtdreiecke



5.6 Kabelstation



5.7 Grünflächen



5.8 Bäume und Sträucher



6. Baugelände

6.1 Das Baugelände westlich der Straße „A“ ist als „reines Wohngebiet“ im Sinne des §3 BauNVO festgesetzt

6.2 Das Baugelände ostwärts der Straße „A“ ist als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt

7. Baukörper

7.1 Bauweise

Die Baukörper sind innerhalb der durch und Baugrenzen ausgewiesenen Flächen in offener Bauweise so zu errichten, daß in jedem Falle die nach der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht unterschritten werden.

7.2 Gestaltung

Alle Baukörper sind so zu gestalten, daß sie in Stil und Charakter der landschaftsgebundenen Bauweise entsprechen. Der Außenputz ist (in lichten) Farbtönen herzustellen; dies gilt auch für eventuelle Außenwandverkleidungen.

7.3 Geschoßhöhen

Die Geschoßhöhen werden nach den Wohnungsbaunormen, wie sie auch im sozialen Wohnungsbau Anwendung finden, festgesetzt.

7.4 Dachneigung, Geschosse, Kniestock usw.

7.41 Bei den in der Planung vorgesehenen zweigeschossigen Gebäuden 2 ist nur zulässig:

- a) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Dabei ist die Dachneigung auf 45 bis 55 Grad festgesetzt. Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,70 m gemessen von O.K. Fußboden bis O.K. Sparren festgelegt. Dachgauben sind als Schleppegauben bis zur Hälfte der Dachfläche zulässig, wobei die Größe eines Dachfensters max. 0,76/0,88m betragen darf.
- b) Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß). Dabei ist die Dachneigung auf 27 bis 35 Grad festgesetzt. Dachgauben und Kniestöcke sind unzulässig; der Dachraum darf ausgebaut werden. Weitere Festsetzungen siehe 12.6.

7.42 Bei den zwingend zweigeschossig vorgesehenen Gebäuden - 2 - sind zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß) festgesetzt. Die Dachneigung ist auf 30 Grad festgelegt. Kniestöcke und Dachgauben sind unzulässig; der Dachraum darf nicht ausgebaut werden. Weitere Festsetzungen 12.6.

7.43 Bei den im Gewerbegebiet vorgesehenen zwingend erdgeschossigen Gebäuden - 1 - sind Flachdächer festgesetzt.

7.5 Höhenlage der Gebäude

Die Kellergeschoß-Oberkante darf max. 0,35 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.

7.6 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung dürfen nur Naturschiefer oder Kunstschiefer in dunkler (grau, schwarz) Färbung, oder engobierte Dachpfannen, ebenfalls grau bis schwarz oder dunkelbraun, verwendet werden.
Diese Festsetzung gilt für Satteldächer.

7.7 Dachform

Satteldach und angegebene Firstrichtung sind zwingend einzuhalten.

8. Garagen und Nebengebäude

Die in dieser Planung vorgesehenen Garagen sind ursprünglich massiv und erdgeschossig bzw. bei den Gebäuden der Festsetzung 7.41 und 7.42 dieses Bebauungsplanes erdgeschossig zu errichten. In ihrer Dacheindeckung sind sie farblich der des Hauptgebäudes anzupassen und als harte Bedachung nach DIN 52 121 auszuführen. An der Grundstücksgrenze zusammenstoßende Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Auf die materialrechtlichen Vorschriften der BayBO wird hingewiesen.

9. Nebengebäude

Die Errichtung von Nebengebäuden ist in jedem Fall, soweit die Planung solche nicht ausdrücklich vorsieht, genehmungspflichtig und nur massiv und im Anschluß an die in der Planung vorgesehenen Vorlagen zulässig. Sie sind in der Gestaltung und Höhenentwicklung den Garagen anzupassen. (siehe auch Punkt 8).

10. Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß bei freistehenden Gebäuden 600 m² betragen.

11. Baugrund

Der Baugrund ist bei ausgefülltem oder offensichtlich schlecht tragendem Boden auf seine Tragfähigkeit zu prüfen.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Dachantennen

Dachantennen für Funkempfangsgeräte sind unter dem Dach verdeckt anzubringen.

12.2 Versorgungsleitungen

Niederspannungs- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

12.3 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sind zwischen den Gebäuden mit 1,00 m hohem Maschendrahtzaun (grau oder grün), der mit einer lebenden Hecke bis max. 2,00 m hoch zu umpflanzen ist, auszuführen. Zur Straße hin und als Vorgartenbegrenzer sind Holzzäune mit senkrechter oder kreuzweis-schräger Lattung oder Eisenzäune, außer Rundstahlrohr-Zäunen, jeweils passend zur Umzäunung des Nachbargrundstückes zu verwenden. Die Höhe dieser Zäune darf einschließlich eines max. 0,20 m hohen Sockels 1,20 m – gemessen von der O.K. des Gehsteiges oder der der Straße nicht überschreiten. Türen oder Tore der Einfriedungen dürfen nicht nach der Straße bzw. den öffentlichen Wegen zu aufschlagen. Die Farbgebung der Zäune ist aufeinander abzustimmen. Umzäunungen aus Kunststoffen sind nicht zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Umzäunungen nicht höher als 1,00 m sein.

12.4 Sichtdreiecke

In Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. (siehe auch 12.3)

12.5

Der Grünstreifen zwischen der Straße und dem geplanten Gewerbegebiet ist zur besseren Schalldämmung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (BbauG § 9 (1) 15)

12.6

Dachgeschoßausbauten sind, soweit die einschl. Bestimmungen der BayBO beachtet und eingehalten werden, zulässig. Die Belichtung der Dachräume darf nicht über Dachaufbauten erfolgen. Liegende Dachflächenfenster werden gestattet.

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücknummer
3. Vorschlag für Teilung der Grundstücke
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Abzubrechende Nebengebäude
7. Hydrant
8. Die Zeichnung ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
9. Breite von Verkehrs- und Vorgartenflächen

