

# LAGEPLAN M. 1:1000



1	-	3	+	8	-	14
GRZ		GFZ		o		
max. 0,4		0,8				

4	-	7
GRZ		GFZ
max. 0,4		0,8

GEMEINDE WEIDING  
 ORTSTEIL DÖBERSING  
 LANDKREIS CHAM  
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

## BEBAUUNGSPLAN IN WEIDING DÖBERSING- "ROHRFELDER"

ING.- BÜRO RIEDL U. PARTNER  
 EICHERTWEG 6a,  
 93437 FURTH IM WALD

FURTH, DEN 14. Juli 1999  
 Überarbeitung: vom 26. Januar 2000  
 Ergänzung: vom 11. April 2000

# LEGENDE

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

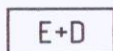


Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO 1990)

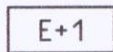
### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 max. Geschoßflächenzahl GFZ bei Parzelle 1-3, 11-17

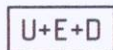
0,4 max. Grundflächenzahl GRZ



EG + DG, Wandhöhe max. 4,75m



EG + OG, Wandhöhe max. 6,50m



UG + EG + DG, Wandhöhe max. 6,90m



empfohlene Firstrichtung

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie mit Darstellung des  
Straßenbegleitgrünes (öffentliche Grünfläche)



Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine  
Einfriedung zum Straßenraum

5. Grünflächen

Anpflanzen:



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke 2-reihig

6. Sonstige Planzeichen



Garagen

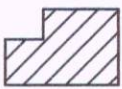


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Spielplatz

HINWEISE



bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien



Parzellennummern



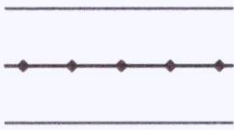
bestehende Grundstücksgrenzen



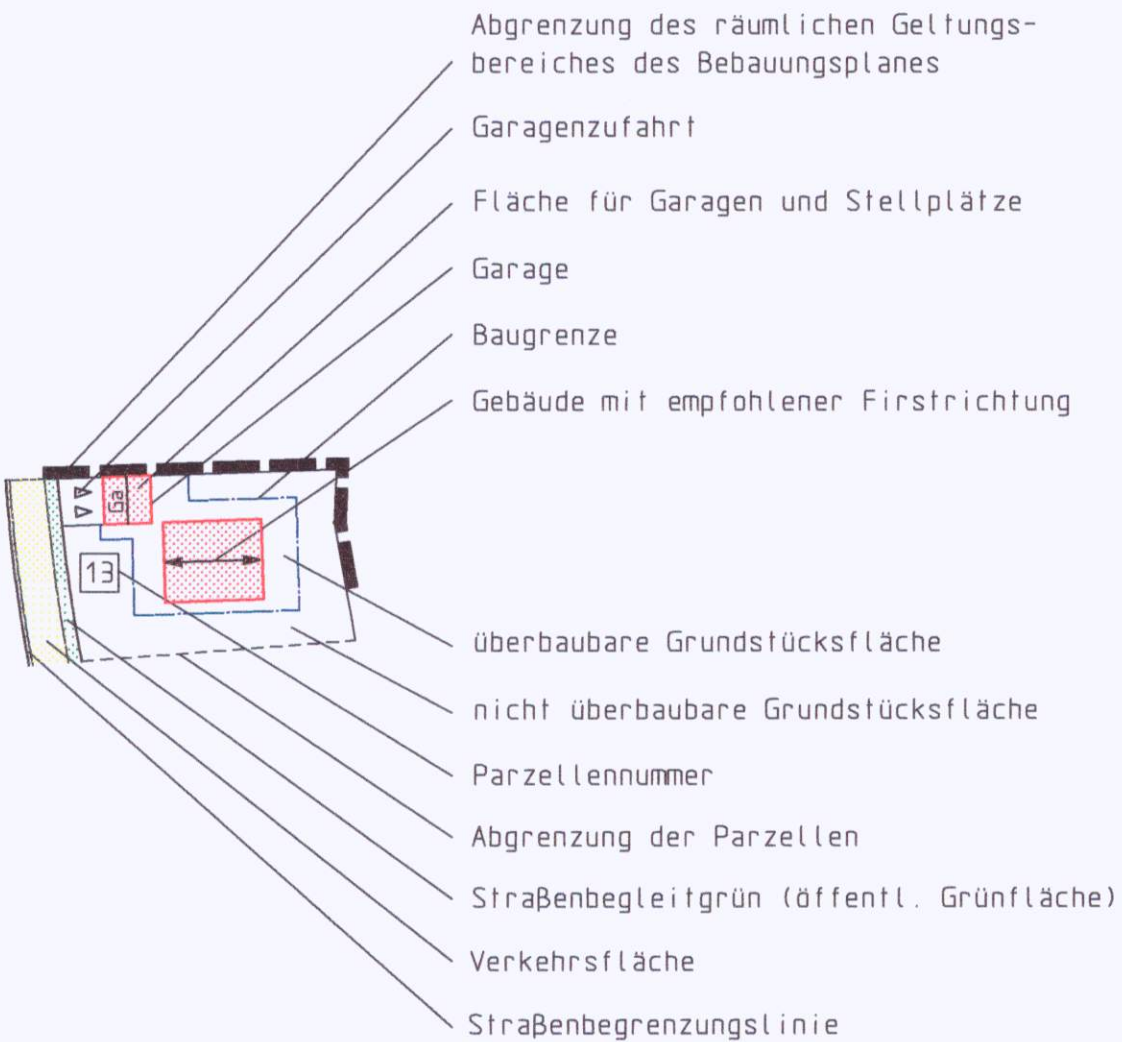
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Stromleitung oberirdisch (wird verlegt bzw. erdkabelt)



## Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

### Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)

#### 1. Maß der Baulichen Nutzung

E + D	Höchstens ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf.
E + I	Höchstens ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß zulässig.
U + E + D	Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig, wobei das Untergeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf.

max. Grundflächenzahl: 0,4

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl zulässig.

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO 1990.

#### 2. Grenzbebauung

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Materialwahl und Farbgestaltung sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Sogenannte Schmutzlöcher zwischen den Garagen sind nicht zulässig.

#### 3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Stellplätze und Garagenzufahrten sollen in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen ausgeführt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).

Der Grad an versiegelter Fläche sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,00 m Breite anzulegen.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00m betragen.

#### 4. Bauliche Gestaltung

##### 4.1 Dächer

- Dachform:** Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszulegen.  
Walm- und Krüppelwalmdächer sind erlaubt.  
Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.  
Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
- Dachneigung:**
- |           |          |
|-----------|----------|
| E + D     | 30 – 40° |
| E + 1     | 30 – 40° |
| U + E + D | 25 – 35° |
- Dachdeckung:** Grundsätzlich Dachziegel oder Dachsteine; Gründächer sind jedoch auch erlaubt, ebenso bei Anbauten (z. B. Wintergärten) Blecheindeckungen.
- Dachgauben:**
- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| E + D     | Gauben erlaubt. |
| E + 1     | Gauben erlaubt  |
| U + E + D | Gauben erlaubt. |
- Bei Dachneigungen unter 32° sollte auf den Einbau von Dachgauben verzichtet werden.
- Zwerchgiebel:** Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie symmetrisch im mittleren Drittel der Dachlänge liegen.  
  
Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppegauben ist nicht zulässig.
- Dachüberstand:** giebelseitig max. 1,50m.  
traufseitig max. 1,30m
- 4.2 Baukörper und Außenwände** Grundproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.  
  
Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.  
  
Erker sind erlaubt.

Wandhöhe Wohngebäude ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite):

E + D max. 4,75 m

E + I max. 6,50 m

U + E + D max. 6,90 m

Kniestock: max. 1,25m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette gemessen).

Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.

#### 4.3 Nebengebäude

Wandhöhe Nebengebäude ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO: max. 3,00 m i. Mittel.

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Punkt 2 (Grenzbebauung) hat Vorrang vor dieser Festsetzung.

#### 4.4 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatten- und Hanielzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 1,00 m.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe ( in Ausnahmefällen bis 1,50m) mit Hinterpflanzung zulässig.

#### 5. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

#### 6. Eingrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten dürfen nur Standortheimische Bäume und Sträucher (siehe Hinweise) gepflanzt werden.

Als Abgrenzung des Bebauungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Norden und Osten sind eine ausreichende Eingrünungsmaßnahme in den privaten Gartenbereichen mit standortheimischen Gehölzen durchzuführen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 300qm Gartenfläche sollte mind. ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Giftige Gehölze sollen nicht gepflanzt werden.

#### 7. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf sollte nicht oder nicht wesentlich verändert werden.

Geländeaufschüttungen und Terrassierungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind zu vermeiden oder auf das unbedingt

Notwendige zu minimieren. Entstehende Böschungen sind weitläufig anzuplanieren oder mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Unbedingt erforderliche Stützmauern sollten als Trockenmauern in einer max. Höhe von 0.80m errichtet werden.

8. Außenbeleuchtung Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding zu verständigen.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG/Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Abwasserkanal.

### **Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:**

Großkronige Laubbäume: Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume: Hainbuche und Eberesche, Feldahorn, ebenso Obstbäume – Hochstämme.

Großsträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder.

Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Öhrchenweide, Purpurweide, Faulbaum.

### **Planunterlagen**

Flurkarte M = 1 : 1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.