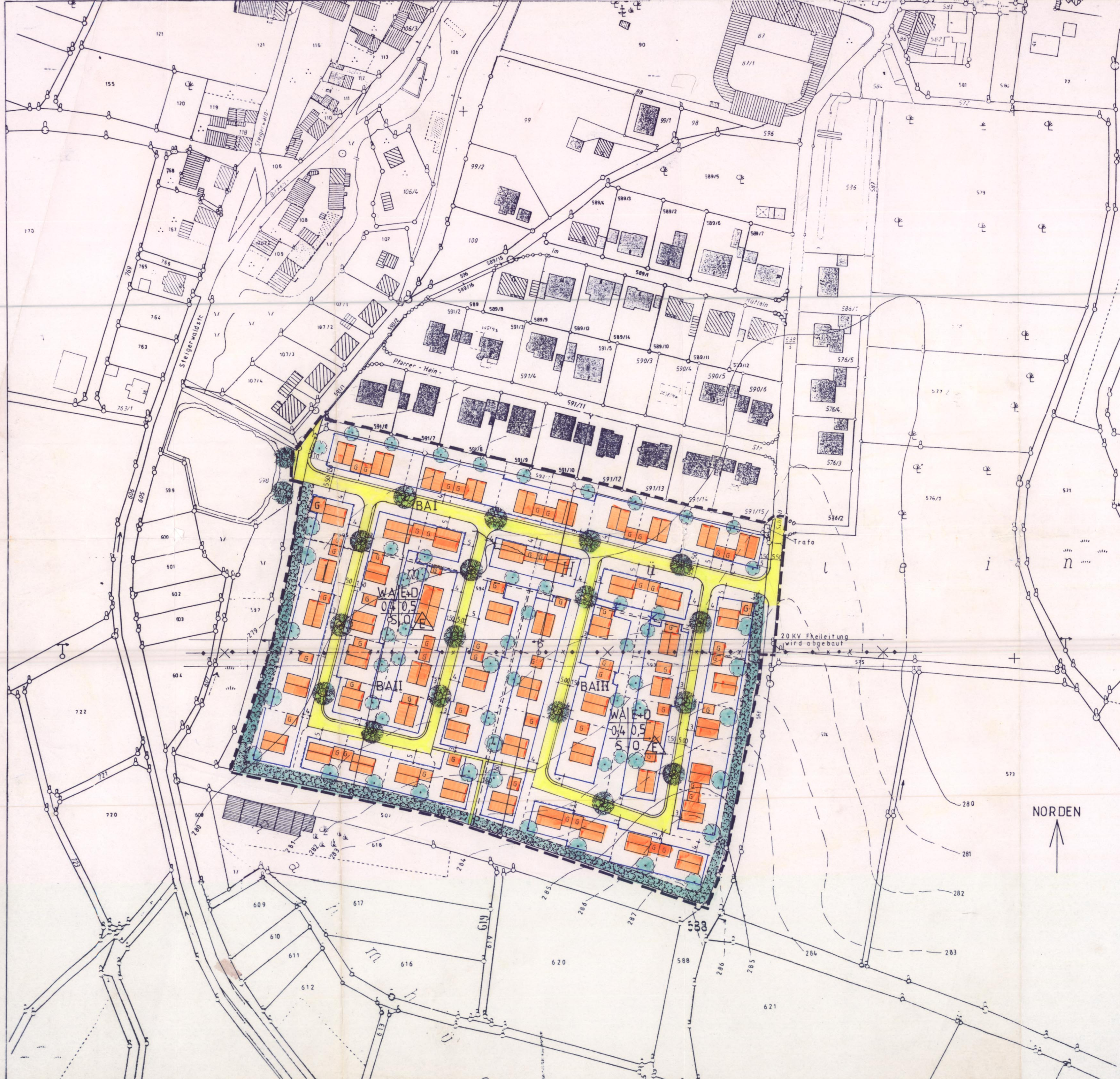




RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 08. Dezember 1986 in der Fassung vom 20. Dezember 1996 (BGBl. S. 2049), der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 98 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 252) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 4,25 ha. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt insgesamt 58. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 600 qm festgesetzt.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet „Am Scherenberg“ wird entsprechend der BauNVO § 4 als allg. Wohngebiet (WA) festgesetzt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl = GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl = GFZ 0,5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Holzverkleidungen sind als Teilflächen zulässig.
- Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne; Fassadenmalereien sind unzulässig.
- Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen.
- Dachdeckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel
- Bei ausgebauten Dachgeschossen sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.
- Dachüberstände traufseitig bis max. 50 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.
- Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauelemente sind unzulässig.
- Balkonumwehungen und sonstige Geländer sind aus Stahl oder den unter Pkt. 1.1 genannten Materialien herzustellen.
- Gartenanlagen sind grundsätzlich nur mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

2. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Der Garagenstauraum muß mindestens 5m betragen.
- Der Garagenstandort ist nicht zwingend festgelegt.

3. GRÜNLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

- Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Soweit kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4. EINFRIEDUNGEN

Zur öffentlichen Verkehrsfläche  
Sockelmauerwerk in Bruchsteinen oder Strukturbeton oder Putz.

Zaunausführungen: Lebende Zäune  
Holzlattenzäune  
Metallzäune

Höhen: Sockel max. 0,20 m  
Zaun max. 1,00 m

Maschendrahtzaun nur zwischen den Grundstücken zulässig:  
Sockel max. 0,20 m, Zaun max. 1,00 m

5. ABSPERRUNGEN

- Absperrketten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenzufahrt sind unzulässig.

6. HÖHENFESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 2 BauGB

- Höhe der baulichen Anlage über OK Straße in Hausmitte gemessen: Erdgeschoßfußboden max. 0,50 m über OK Straße.
- Traufhöhe: Wohngebäude max. 3,50 m ab OK - Gelände
- Dachneigung: Wohngebäude 38° - 48°
- Kniestock: Wohngebäude max. 50 cm
- Wandhöhe Garage: max. 3,00 m
- Dachneigung Garage: 0° - 48°
- FLÄCHEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS:  
Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden; sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

|   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| A | B | A) Art der baulichen Nutzung |
| C | D | B) Zahl der Vollgeschosse    |
| E | F | C) Grundflächenzahl GRZ      |
|   |   | D) Geschoßflächenzahl GFZ    |
|   |   | E) Dachform                  |
|   |   | F) Bauweise                  |

2.0 Abgrenzung nach § 9 / 7 BauGB

— — — — — Geltungsbereich nach § 9 / 7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungs- und Nutzungsbedingungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 17 BauNVO  
E + D Zahl der Vollgeschosse als E + D  
E = Erdgeschoß; D = Dachgeschoß  
0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
0,5 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

O Offene Bauweise § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO  
E Nur Einzelhäuser zulässig  
S Dachform: Satteldächer oder Krüppelwalmdächer  
Dachneigung: 38° - 48°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung.  
Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12/1 BauNVO

Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau oder Nebenanlage in Verbindung an den Hauptkörper. Auch als Einzelbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagen einfließen vorgelagert. Garagenstauraum mind. 5,00 m. Der Standort ist nicht zwingend vorgeschrieben.

8.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben  
Fahrverkehr und Fußgänger

9.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 und 25 BauGB

a. öffentliche Grünfläche

Gehölzgürtel zur Randeingrünung als Abschluß des Bebauungsplanes bzw. Übergang zur freien Landschaft.

Bäume (I. und II. Ordnung) Pflanzgröße 3x v. H. 14/16

|    |                  |            |   |   |
|----|------------------|------------|---|---|
| Ap | Acer planatoides | Spitzahorn | 1 | 2 |
| Cp | Carpinus betulus | Hainbuche  | 1 | 2 |

Heister: Pflanzgröße 2x v. H. 175/200 Stück pro Schema % Anteil

|    |                  |           |   |   |
|----|------------------|-----------|---|---|
| Ae | Acer campestre   | Feldahorn | 1 | 2 |
| Sa | Sorbus aucuparia | Eberesche | 1 | 2 |

| Sträucher: | Pflanzgröße 1xv. 40/70 | Stück pro Schema | % Anteil |    |
|------------|------------------------|------------------|----------|----|
| Ca         | Corylus avellana       | Haselnuß         | 6        | 13 |
| Rh         | Rhamnus cathartica     | geh. Wegdorn     | 2        | 4  |
| Co         | Cornus mas             | Kornelkirsche    | 8        | 17 |
| Cs         | Cornus sanguinea       | Hartriegel       | 3        | 7  |
| Ee         | Euonymus europaeus     | Pfaffenhütchen   | 3        | 7  |
| Lv         | Ligustrum vulgare      | Rainweide        | 6        | 13 |
| Lx         | Lonicera xylosteum     | Heckenkirsche    | 3        | 7  |
| Ps         | Prunus spinosa         | Schlehe          | 4        | 9  |
| Rc         | Rosa canina            | Hundsrose        | 3        | 7  |
| Sn         | Sambucus nigra         | Holunder         | 2        | 4  |
| Vi         | Viburnum lantana       | Schneeball       | 3        | 7  |

Pflanzschema

M=1 : 100 Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m

Hecke im öffentlichen Bereich

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Lv | Ca | Cs | Cs | Cs | Co | Ca | Ps | Sn | Vi | Vi | Rc | Lv | Lv |
| Rh | Ca | Sa | Rh | Co | Lx | Lx | Ca | Ca | Vi | Co | Rc | Rc | Lv |
| Ee | Ee | Ee | Co | Co | Lx | Ps | Ps | Ps | Ca | Sn | Co | Co | Lv |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

b. öffentliches Grün - punktuell

Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum in gestalterischer und verkehrsbereitender Funktion.  
A = Acer planatoides Columnare H. 3xv., 16/18  
B = Crataegus prunifolia Splendens H. 3xv., 14/15

Der Standard/Pflanzscheibe beträgt 1,50 x 1,50 m. Die Baumscheibe selbst ist bis zum Ende der Fertigstellung als Mulchdecke auszubilden (Weichholzrinde 0,40 entspr. den Gütebedingungen). Nach Fertigstellung ist sie als Grasfläche zu gestalten.

c. privates Grün

Pflanzgebot von Einzelbäumen als Hochstämme zur Ergänzung des großkronigen Siedlungsgrüns in Form von heimischen Laubbäumen bzw. mit Obstbäumen (Bezug auf lokale Sorten)  
Je 400 qm Baugrundstück sind mind. ein großkroniger Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

z. B. Laubbäume:  
Acer-planatoides/Spitzahorn  
Quercus robur/Stieleiche  
Tilia cordata/Winterlinde

z. B. Obstbäume:  
Boskop i. S., Grafensteiner,  
Apfelsorten: Boskoop i. S., Grafensteiner,  
Geheimrat Oldenburg, Landsberger,  
Winterambur, Kaiser Wilhelm,  
Blenheimer, Berlepsch, Brettacher,  
Bimensorten: Gellerts, Gute Luise, Alexander Lukas,  
Gräfin von Paris, Williams.

Hinweise:  
===== 594  
Flurstücksnummern  
Bestehende Grundstücks- und Flurstücksgrenzen  
----- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung  
----- 20 kv- Freileitung, wird abgebaut  
----- Baugrenzen

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Knetzgau  
Bauamt  
Am Rathaus 2  
97478 Knetzgau

Plandatum:

15. Oktober 1996  
geänd. 09.10.97  
Robert Weigmann  
Robert Weigmann

Knetzgau - Oberschwappach  
Bebauungsplan  
„Am Scherenberg“  
M = 1 : 1000

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.07.1996 beschlossen, in Oberschwappach, Gemeinde Knetzgau, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB für vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde mit einer Interessentenversammlung am 28.11.1996 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 29.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.1997 mit 11.12.1997 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch das Mitteilungsblatt vom 29.10.1997 bekanntgemacht.

Die Gemeinde Knetzgau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23. März 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist am 29. Juli 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.