

BEBAUUNGSPLAN

"Yamakawa Seniorenhaus", Fl.-Nr. 476/14 und 475 Teilfl. Gem. Hohenberg Stadt Hohenberg a. d. Eger, Landkreis Wunsiedel

Die Stadt Hohenberg a. d. Eger erläßt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3, 4,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 80 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **MI** Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: bis max. 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,8 gem. §§ 16,17 und 20 BauNVO
- 2.3 I E Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß 1 Vollgeschoss zulässig)
- 3.0 **Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Hausgruppen durch Gänge verbunden
- 3.4 Nutzungsschablone

MI = Mischgebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise	= Hausgruppen
- 4.0 **Grünflächen**
- 4.1 private Grünflächen
- 5.0 **Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- 6.0 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 zu pflanzende Bäume als Ausgleichsmaßnahme
- 7.0 **Sonstige Darstellungen**
- 7.1 Garage oder Carport als Festsetzung
- 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 **Bauliche Gestaltung**
- 1.1 Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer sind zulässig.
- 1.2 Dachneigung Dachneigungen von 0° bis 30° sind zulässig.
- 1.3 Dacheindeckung Es sind nur Dacheindeckungen in rot, grau oder braunem Farbton zulässig. Solar Kollektoren werden aus Gründen der Energieeinsparung ausdrücklich zugelassen bzw. empfohlen.
- 1.4 Zu der Gestaltung Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien geprägt sein. Für die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind helle, unaufdringliche Farben zu verwenden.
- 1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen Ver- und Entsorgungsleitungen insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 1.6 Gebäudesockel und Geländemodellierung Die Höhe des Erdgeschossfußbodens soll möglichst ebenerdig an das neu zu modellierende Gelände angeschlossen werden. Die Geländemodellierung erfolgt gemäß beiliegendem Systemschnitt.
- 1.7 Nebenanlagen Eine Überbauung mit Lauben, Schuppen etc. ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.8 Abstandflächen § 22 Abs. 4 BauNVO Die Abstandflächen nach BayBO sind einzuhalten.

- 2.0 **Garagen und Stellplätze**
- 2.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Garagen und Carports sind mit Flachdachausführung oder Pult- bzw. Satteldach zulässig.
- 2.2 Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
- 3.0 **Grünordnung und Freiraumgestaltung**
- 3.1 Grünordnung Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) zu beschränken. Es sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- 3.2 Pflanzgebot Es sind mögl. großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Nadel- und buntauibige Gehölze sind zu vermeiden. Bäume sind in ausreichend großem Abstand zu pflanzen.
- 3.3 Einfriedungen und Hecken Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen und Hecken bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingrünungen mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen können mit Maschendrahtzaun kombiniert werden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.0 **Denkmäler** Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

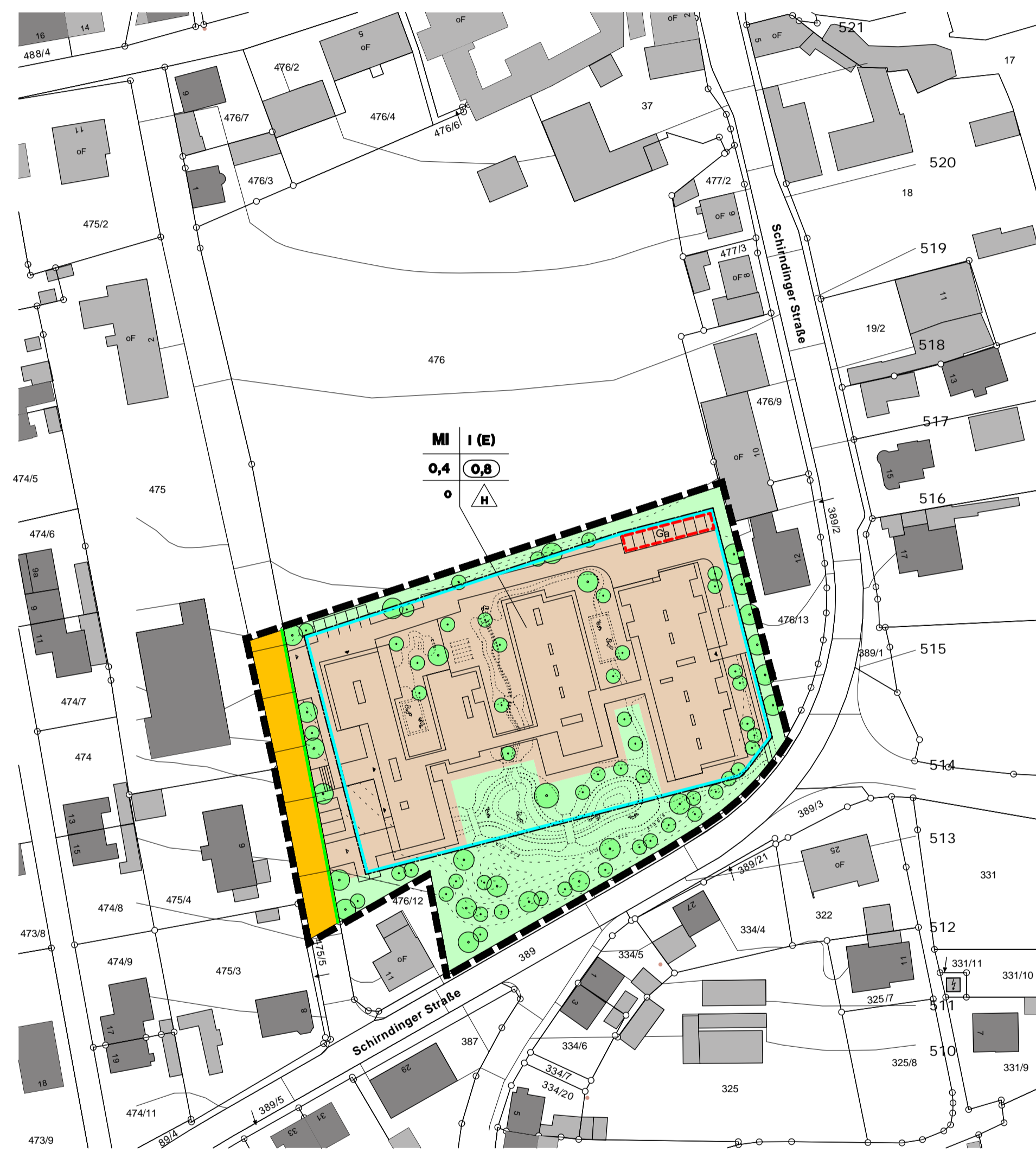
D HINWEISE

- 1.0 **Grundstücksgrenzen**
- 1.1 Bestandsgrenzen
- 1.2 z.B. 1229/2 Flurnummer
- 1.3 515 Höhenlinien Bestand
- 1.4 Höhenlinien Geländemodellierung neu
- 1.5 HsNr. 9 Hausnummer

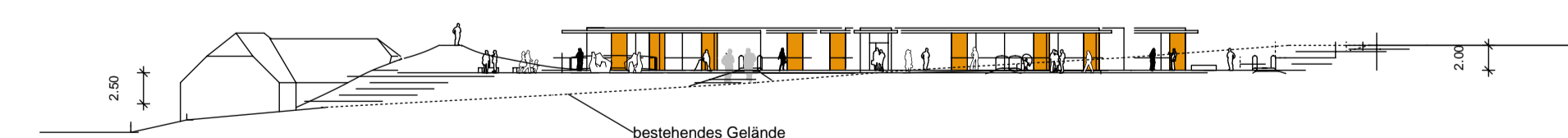
- 2.0 **Sonstige Kennzeichen**
- 2.1 Bebauungsvorschlag einschl. Wege
- 2.2 Einfahrt
- 2.3 Eingang

3.0 **Pflanzenliste als Vorschlag**

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Alle einheimischen Laubbäume, z.B.: | Alle einheimischen Sträucher, z.B.: |
| Birke | Hasel |
| Feldahorn | Felsenbirne |
| Bergahorn | Kornelkirsche |
| Spitzahorn | Flieder |
| Stieleiche | Spiraea |
| Esche | Forsythie |
| Winterlinde | Zaubernuss |
| Rotbuche | Falscher Jasmin |
| Hainbuche | Weigelia |
| Obstbäume | Strauchrosen |
| Vogelbeere | Hartriegel |



Lageplan M 1:1000



Systemschnitt M 1:500

Bebauungsplan
"Yamakawa Seniorenhaus"
Fl.-Nr. 476/14 und 475 Teilfl., Gem. Hohenberg a. d. Eger
Schulstraße und Schirmdinger Straße



Stadt Hohenberg a. d. Eger

Landkreis Wunsiedel Regierungsbezirk Oberfranken

Datum: 20.04.2015
Index: 01.10.2015
Bearb.: sei/s

Entwurf M 1:1000

STIEFLER + SEILER ARCHITEKTEN

Wilhelmsplatz 2
95444 Bayreuth
www.arcsus.de

Tel. 0921 789 78-0
Fax: 0921 789 78-13
email: stiefler-seiler@arcsus.de