

A. TEXT FESTSETZUNGEN:

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 (2) 3 und (3) 1-5 BauNVO sind unzulässig.
2. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und nur auf den dafür festgesetzten Flächen. (Max. Größe GA 6 x 6 m)
3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sind nicht zulässig. Ausgenommen sind genehmigungsfreie Kleingewächshäuser, Kinderspielplätze und Pergolen unter Beachtung der Abstandsflächen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksfläche max. 270 qm.
5. Zulässige Geschossfläche max. 400 qm.
6. Im Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.
7. Der Grünordnungsplan vom 09.11.1981 mit der Begründung vom 09.11.1981 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
8. Dächer
 - A Hauptgebäude:

Dacheindeckung Pfannen oder Biber rotbraun. Dachüberstand am Giebel max. 35 cm, an der Traufe max. 65 cm. Kniestock bis 35 cm ist zulässig. Dachneigung 20°-28°.
Dachgauben sind unzulässig. Zur Belichtung sind liegende Dachfenster in der Abmessung bis max. 1.25 qm zulässig.
 - B Nebengebäude und Garagen:

Flachdach mit 0° bis 6° Dachneigung, mit waagrecht umlaufenden Dachabschluss.
Gesimsabdeckungen nur in Kupferblech oder Naturziegel (z.B. Mönch und Nonnen).
Farbe wie Hauptgebäude. Tore und Türen in Holz oder mit Holzverkleidung.
9. Außenwände von Gebäuden sind oberhalb des Sockels einheitlich zu gestalten und als verputztes Mauerwerk in heimischer Putzart auszuführen. Nicht zulässig sind stark gemusterte Putzarten, sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Marmor, sowie Ölfarbenanstriche. Farblich angepasste Holzverkleidungen sind zulässig, wenn in der Gesamtansicht das verputzte Mauerwerk überwiegt. Sockel max. 25 cm über sichtbarem Kellerfenster, jedoch nicht höher als 50 cm über Oberkante Terrain.
10. Geschosshöhen:

Max. 3,00 m für Wohngebäude. Gesamthöhe der Garagen und Nebengebäude vom bergseitigen Gelände gemessen max. 2.75 m. FOK (Fußbodenoberkante Erdgeschoss) max. 2 Stufen über dem natürlichen Gelände, in der Hausmitte bergseitig gemessen.
Werden Garagen von mehr als 7.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist die Zufahrt gärtnerisch anzulegen, z.B. Rasensteine oder Plattenstreifen in der Rasenfläche.
11. Fenster:

Fenster müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestalt mit dem Gesamtbauwerk harmonieren und ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen. Glasbausteine und Ornamentsteine sind unzulässig.
12. Balkone und Brüstungen sind in Massivbeton, Naturstein, Mauerwerk und Holzverkleidungen in vollflächiger Ausführung zulässig.

13. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Flächen als Holz- oder Metallzaun.
Zwischen den Grundstücken als Maschendrahtzaun mit Rasenleistensteinen und Heckenhinterpflanzung in Laubgehölzen, Gesamthöhe 1.25 m. Ausnahmsweise können Natursteinsockel und an den Einfahrten Natursteinpfeiler und Kunstschmiedegitter zugelassen werden. Zur Abfangung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1.00 m zulässig.
14. Die ausgewiesenen privaten Böschungsflächen an den öffentlichen Straßen dürfen nicht eingefriedet, u. nur durch Rasenleistensteine eingefasst werden. Böschungsneigung 1:2. Die Hausnummern Buchenweg 2,4,6,8 u.10 dürfen nach Nordosten nicht eingefriedet werden.
15. Werbeanlagen sind nur als Metallschilder, bis zu einer Größe von max. 0.60 qm, am Ort der Leistung zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.
16. Solaranlagen auf Dächer sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert und angepasst werden und die Dachfläche nicht störend beeinflussen (Spiegelwirkung in die freie Landschaft).
17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Außenantennen nicht mehr errichtet werden, ausgenommen die Antennenanlagen lizenzierter Kurzwellenamateure.
18. Grünordnung:
Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm. Die Lage im Plan ist nicht bindend. Raumbildende und gerüstbildende Bepflanzungen, wie Bäume u. Hecken, müssen mindestens zu 2/3 aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestehen.
Die Pflanzauswahl der Broschüre der Stadt Amberg "Bäume und Sträucher zur Begrünung von Baugebieten, heimische und andere Arten", zu beziehen beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen - Fachbereich Planen, ist zu beachten.
19. Gartengestaltung und Pflege:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auch in den Grundstücken selbst ist eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege zu betreiben, z.B. wenigstens in Teilen (Blumen-) Wiese statt Rasenmäher-Rasen, auch "Unkraut-Wildkrautecken" im Garten (Brennnesseln-Schmetterlingsnahrung), wasserdurchlässige Befestigungen u.ä..
Im Referat für Stadtentwicklung und Bauen werden verschiedene Merkblätter, sowie eine fachspezifische Beratung angeboten.
Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Bodenbeläge aus Pflaster, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder Schotterrasen bieten sich an.
Bei fensterlosen Außenwänden über 20 qm sind die Fassaden zu begrünen.
20. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft:
Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Das Regenwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur beschichtet ausgeführt werden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



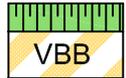
Straßenbegrenzungslinie - öffentliche Flächen



Baugrenze



Baugrenze für Garagen



Private Grünfläche (Böschungfläche)
Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a STVO



Verkehrsfläche



Aufstellfläche Abfall

F

Fahrbahn

G

Gehweg

P

Öffentlicher Parkplatz

FWW

Feld- und Waldweg



Straßenbegleitgrün



Zufahrten



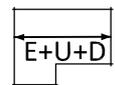
Private Grünfläche



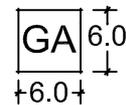
Landw.. Fläche



Waldfläche



Erdgeschossige Bauweise mit Untergeschoss,
Satteldach 20°-28° Dachneigung



Garagen



zu pflanzende Laubbäume



zu pflanzende Sträucher

zu erhaltende Laubbäume



zu erhaltende Hecken oder Sträucher

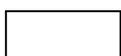


Waldabstand (25m)



Geltungsbereich

C. HINWEISE:



Bestehende Gebäude

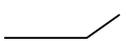
5

Bestehende Hausnummern



Biotopkartierung

Höhenschichten



Bestehende Grundstücksgrenzen

②

laufende Parzellennummern



Geplante Grundstücksgrenzen

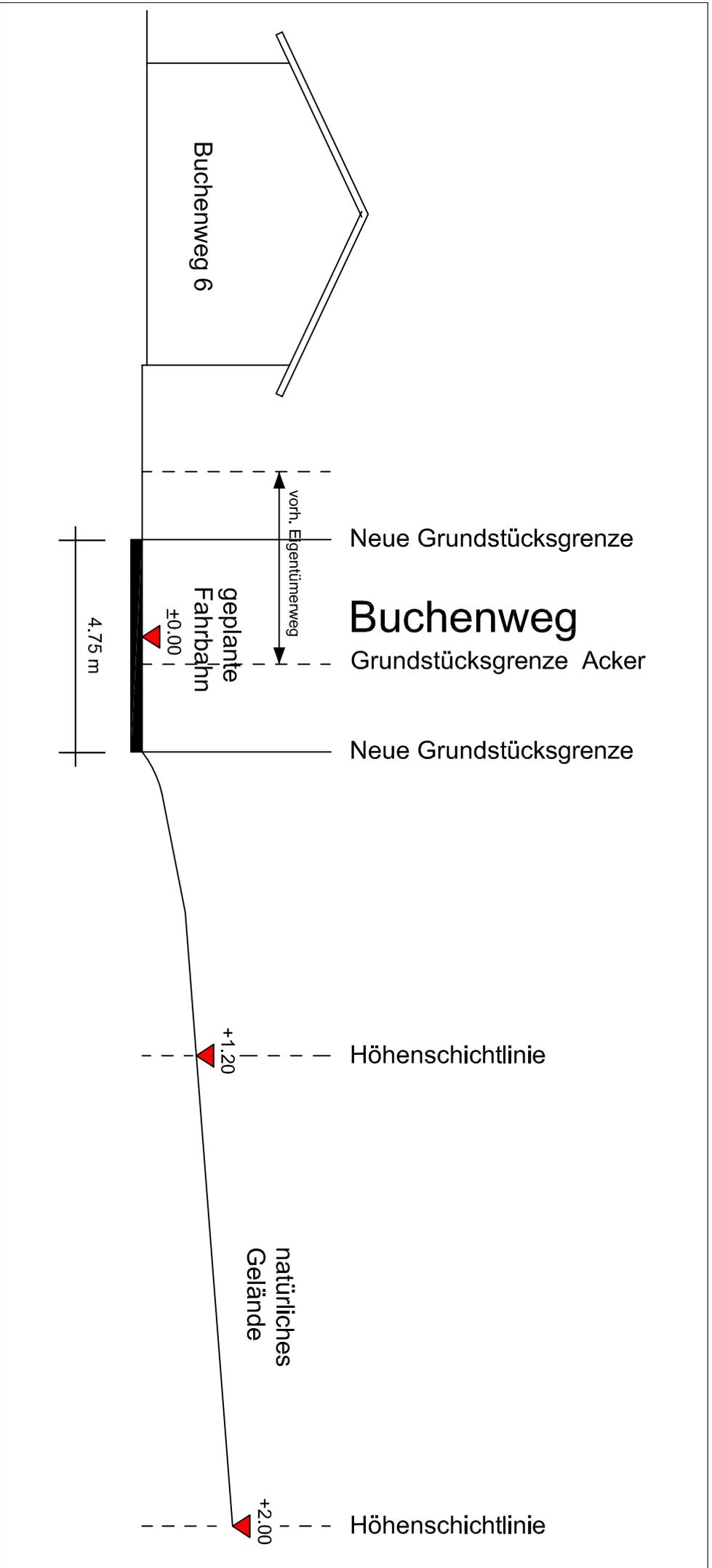


Böschung

2457

Flurstücksnummern

zu entfernende Bäume



Ohne Masstab

REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
STADTENTWICKLUNGSAMT

SACHGEBIET STADTPLANUNG

Höhen / Querschnitt - Buchenweg
Schnittlinie Buchenweg 6

Bearb.: Vonhold / Slegert
10.12.2014

Bilder Buchenweg



Bilder Buchenweg



Bilder Buchenweg



Bilder Buchenweg



Bilder Buchenweg

