






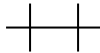







# LENTING „Hinter den Zäunen“ (Nr. 1) (Änderungen bis 2014)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in diesem Verfahren
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Sichtdreiecke
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offenen Bauweise
GRZ 0,45	Grundflächenzahl
GFZ I 0,35	Geschossflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung
GFZ II 0,5	Geschossflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung
II	Höchstgrenze der Vollgeschosse
Max I	= E+DG im südlichen Bereich, DG darf kein Vollgeschoss sein
Max II	=E+1+DG (DG darf kein Vollgeschoss sein) im nördlichen Bereich
	Garageneinfahrt
	Firstrichtung
E+DG II	Eingeschossige Bauten ; E+DG; Dachneigung 25-35°,DG kein Vollgeschoss
E+1+DG II	Zweigeschossige Bauten; E+1+DG; Dachneigung 25-30° Dachgauben sind bei diesem Gebäude unzulässig.
	Breite der Straßen und Gehwege
	Begrenzung zwischen Flächen verschiedener Geschossflächen

### Hinweise:

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehendes Wohngebäude
	bestehendes Wirtschafts- und Nebengebäude
	Vorschlag zur Neueinteilung der Grundstücke
694	Flurstücknummer

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen (Art.4(2)BayBo). Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.

**Bemerkung:**

Dieser Bebauungsplan liegt der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde.

**Weitere Festsetzungen:**

1a) Mit diesem überarbeiteten Bbebauungsplan ist der Bebauungsplan Nr.1 „Hinter den Zäunen“, Genehmigt am 12.07.1965 Nr. IV – 12/Az. 610 hinfällig

2a) Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNutzVO festgesetzt.

b) Es gilt offene Bauweise.

3)

- Bei Doppel und Reihenhausbauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Hauseinheit 350 qm.

4 )

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Flächen für Garagen geringere Abstandsflächen ergeben ,als Art.6 und 7 der BayBO vorschreiben , werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt, mit der Einschränkung, dass die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 6 Abs.3 Nr.1 BayBO noch gewahrt bleiben..

5)

Garagen

Zugelassen sind Flach- und Satteldächer, ebenso flachgeneigte Dächer. Satteldächer und flachgeneigte Dächer an den Grenzgaragen werden nur zugelassen, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass die Nachbargarage **ebenfalls** ein Satteldach oder flachgeneigtes Dach aufweist. Bei Grenzgaragen sind die Höhen aufeinander abzustimmen. Bei möglichem beidseitigem Grenzanbau der Garagen ist ein Abschleppen des Wohnhausdaches über den Garagen unzulässig. Ein traufseitiger Anbau an der Grenze ist nur bei Einzelgaragen mit gleicher Dachneigung, ohne Verbindung mit dem Wohnhausdach (kein abgeschlepptes Wohnhausdach) möglich. Ein giebelständiger Zusammenbau ist anzustreben

- Für die erste Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für jede weitere Wohneinheit ist eine Garage bzw. Stellplatz herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor der Garage kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden

6a)

Dachneigung

Die Dachneigungen werden bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.

Die Dachneigungen werden bei Gebäuden E+I+DG ab 25 bis 30 Grad festgesetzt. Dachgauben sind bei diesen Gebäuden unzulässig.

Als Eindeckungsmaterial darf nur Ziegel- und Betonmaterial verwendet werden.

6b)

Kniestöcke bis max. 50cm sind im gesamten Wohngebiet zulässig

Dachgauben

Dachgauben sind nur ab 30 Grad Dachneigung zulässig. Zulässig sind höchstens zwei Dachgauben je Dachfläche mit einer Größe von max. 1,4 x 1,4m Einzelgröße. Der Abstand der Dachgauben zueinander muß mindestens 80cm betragen. Bei bestehenden Gebäuden werden Dachgauben nur zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass die Dachneigung auf 30 Grad angehoben ist. Negative Dachgauben sind unzulässig. Dachgauben sind bei E+1 unzulässig.

7 )

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,10m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

8)

Als Einfriedung entlang der Straße sind Holzzäune, **Maschendrahtzäune**, Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk mit Pfannendeckung (Neigung der Pfannen zum eigenen Grundstück) bei einer Gesamthöhe von 1,10m einschließlich Sockel (höchstens 0,25m) zugelassen.

9)

Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenze dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der Baulichen Nutzung nach §17 der BauNutzVO bebaut werden.

10)

Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind

#### Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BaUnNVO sind nur zugelassen,

- a) wenn die Voraussetzung des Art.7 Abs.5 Satz 1 und 2 BayBO vorliegen und diese Nebenanlagen(ohne Garage) Grenzanbau 20qm Nutzfläche nicht überschreiten,
- b) wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden,
- c) wenn die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen.

#### GFZ Berechnung

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschossfläche ganz mitzurechnen (gemäß §20 Abs.3 Satz2 BauNVO)

#### **Änderung vom 29.07.2014, rechtskräftig ab 28.08.2014:**

Festsetzungen

1. Für eine Doppel- und Reihenhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m<sup>2</sup>; für eine Reihenmittelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>.
2. Abweichend von Art. 47 BayBO sind auf eigenem Grundstück pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Als Stellplätze in diesem Sinn gelten auch Garagenstellplätze. Der Stauraum vor Garagen und Carports gilt nicht als Stellplatz. Die Stellplätze müssen in Anlehnung an die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) benutzbar sein und angefahren werden können.
3. Bei Realteilung eines bebauten Grundstücks ist die Stellplatzfestsetzung gemäß Ziffer 2 für jedes Einzelgrundstück zu erfüllen.
4. Die Stellplatzpflicht gemäß Ziffer 2 kann durch eine Stellplatzabläse in Höhe von 6000 € pro notwendigen Stellplatz durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde erfolgen. Die Stellplatzabläse ist anhand objektiver grundstücksbezogener Kriterien nur in Härtefällen möglich. Hierüber entscheidet ausschließlich der Gemeinderat.
5. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
6. Die weiteren Festsetzungen über Garagen und Stellplätze im Bebauungsplan bleiben unverändert.