

## LENTING „Renner“ Nr. 2a

### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 max. II = E+DG 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1.2 max. II = E+1+DG 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (DG darf kein Vollgeschoss sein)

2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 GRZ=0,45

2.3 Geschossflächenzahl

2.3.1 GFZ = 0,35 Geschossflächenzahl 1-geschossig  
= 0,50 Geschossflächenzahl 2-geschossig

### 3. Bauweise

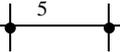
3.1  offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

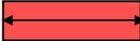
3.2  Baugrenze

3.3  Straßenbegrenzungslinie

### 4. Sonstige Planzeichen

4.1  Einzel- oder Doppelgaragen

4.2  Maßzahl in Meter

4.3  Firstrichtung

4.4  Sichtdreieck

## B. Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist nach §9 BbauG und §3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.(WR)

2. Nebenanlagen:

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

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

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

3. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art.6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

#### 4. Einfriedungen:

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen einheitlich als Drahtgeflechtzaun mit Eisensäulen in einer max. Höhe von 1,00 m einschließlich evtl. Sockel von max. 20cm ausführen und zu hinterpflanzen. Zwischen den Grünflächen ist keine Hinterpflanzung erforderlich.

#### 5. Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze und dergl. darauf errichtet werden.

#### 6. Dachformen

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

Die Dachneigungen werden bei Gebäuden mit E+1+DG ab 25 bis 30 Grad festgesetzt.

Dachgauben sind bei diesen Gebäuden unzulässig.

#### Dacheindeckung:

Flachdachziegel engobiert oder Betondachplatten dunkel gefärbt. Bei Doppelhäusern ist gleiches Material zu verwenden.

#### 7. Fassadengestaltung

Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Zierputz ist nicht zugelassen. Anstelle des Außenputzes sind auch Naturholzkonstruktionen und Fassadenelemente gestattet.

#### 8. Versorgungsanlagen:

Innerhalb des Baugebietes sind sämtliche elektrische Versorgungsleitungen und Telefonleitungen zu verkabeln.

#### 9. Sichtdreiecke:

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über einen Meter Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrbahnmitte, freizuhalten.

#### 10. Stellplätze

Der Standort für zusätzliche notwendige Stellflächen wird jeweils im Rahmen der gemeindlichen Vorbehandlung durch den Gemeinderat und dem Landratsamt festgesetzt. Die gemäß BayBO in der Verbindung mit der Stellplatzverordnung notwendige Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Grundstück bereitgestellt werden.

#### 11. Garagen

Einzel- und Doppelgaragen dürfen in den Grundstücken nur wie dargestellt oberirdisch errichtet werden. Firsthöhe. 2,75m über Geländeoberkante.

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.

12. Der Dachausbau wird im Sinne der Art. 58 und 61 BayBO zugelassen. Kniestöcke max. 50cm hoch. 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.

#### 13. Mindestgrundstücksgröße

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

- 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.  
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (gemäß §20 Abs. 3 BauNVO).

#### C. Ordnungswidrigkeiten

Zuwerhaltungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gem. Art. 105 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

#### D. Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Hauptgebäude
3. z.B. 99 **Flurstücksnummer**
4. Nordpfeil
5. NW 33-4 17,22 Katasterblatt
6. - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
7. „Sämtliche Bauvorhaben sind ohne Zwischenlösungen an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Kanalisation anzuschließen.“

#### Bemerkung:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde.(BGBL.S.1237).

#### GFZ Berechnung

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume 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 Stellplatzablöse in Höhe von 6000 € pro notwendigen Stellplatz durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde erfolgen. Die Stellplatzablöse 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.