

LENTING „Holzapfel“ Nr. 2b (Änderungen bis 2014)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II
max II = E+DG (DG darf kein Vollgeschoss sein)
max II = E+1+DG (DG darf kein Vollgeschoss sein)

Grundflächenzahl 0,45

Geschossflächenzahl 0,35 bei eingeschossiger Bauweise
0,5 bei zweigeschossiger Bauweise

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze 

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 

Satteldach S

Walmdach W

Dachneigung Eingeschossige Bauten ; E+DG; Dachneigung 25-35°
Zweigeschossige Bauten; E+1+DG; Dachneigung 25-30°. Dachgauben sind bei diesem Gebäude unzulässig.

Firstrichtung 

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Breitenangabe 

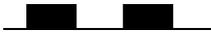
Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen 

Sichtdreiecke 

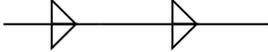
Flächen für ruhenden Verkehr

Flächen für Stellplätze oder Garagen 

Garagen GA

Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 

Hinweise

Änderung der Nutzung	
Flurstücknummer	z.B. 998
Bestehende Grundstücksgrenze	
Aufzuhebende Grundstücksgrenze	
Neuzubildende Grundstücksgrenze	
vorhandene Wohngebäude	
vorhandene Nebengebäude	
Erdgeschoss bestehende	E
Erdgeschoss und Zahl der Obergeschosse bestehend	E + 1
Dachneigung von bestehenden Häusern	z.B. 24°
Öffentlicher Kanal	
Hochspannungsleitung	

Festsetzungen

1) Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNutzVO festgesetzt

2) Dachneigung

Die Dachneigungen werden bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss auf 25 bis 35 Grad festgesetzt. Die Dachneigungen werden bei Gebäuden E+I+DF ab 25 bis 30 Grad festgesetzt. Dachgauben sind bei diesen Gebäuden unzulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachplatten oder Dachziegel sowie andere kurzformatige Platten zugelassen.

Kniestöcke bis max. 50cm sind zugelassen.

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.

3) Die auf der Planzeichnung angegebenen Pfeilrichtung stellt die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlage dar.

4) Garagen dürfen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenflächen errichtet werden. Darüber hinaus sind sie, soweit nicht besonders festgesetzt, im Rahmen des §12 BauNVO und Art7(5) BayBO zulässig. Kellergaragen und Rampen in Vorgärten sind nicht zulässig.

Max. Firsthöhe von 2,75 ab Gehsteighinterkante .

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 Grenzsanbau 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.

Ein 5,00 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf nicht zur Errichtung von Garagen genutzt werden.

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.

5) Im Bereich der Einzelparzellen sind nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach §4(4) BauNVO ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Einheiten begrenzt.

6) 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.

7) Die Höhe der Einfriedung wird bei der Einzelhausparzellierung auf 1,10m vom Anschnitt des Gehsteiges bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. Zugelassen sind Mauern aus Sichtbeton, Mauern aus Mauerwerk verputzt und mit einer Abdeckung aus Dachpfannen, die nach innen geneigt sein müssen. Lattenzäune mit einer maximalen Sockelhöhe von 0,25m. Die Zufahrten der Garagen dürfen nur eingefriedet werden, wenn der Abstand zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 7,50m beträgt.

8) Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,10m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume, die keine Sichtbehinderung darstellen.

9) Auf 300qm muß nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zumindest ein Baum bodenständiger Art gepflanzt werden.

10) Eine max. Traufhöhe von 6,50m bei 2 Vollgeschossen, von 4,00m bei 1 Vollgeschoss mit Kniestock, über natürlichem oder festzulegendem Gelände, muß eingehalten werden.

Mindestgrundstücksgröße

- Bei Doppel und Reihenhausbebauung 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)

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 m²; für eine Reihenmittelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m².
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.