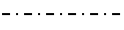

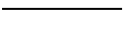










LENTING „Am Gstocket“ Nr. 3


A) Zeichenfestsetzung

	Grenze des Geltungsbereiches in diesem verfahren
	Abgrenzung zwischen Misch- und Reinem Wohngebiet
	Begrenzung öffentlicher Verkehrsfläche
	Baulinie
	Baugrenze
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Sichtdreieck
	Flächen für Garagen
z.B. 	Zahl der Vollgeschosse(zwingend)
GRZ 0,45	Grundflächenzahl
GFZ 0,35 0,50	Geschossflächenzahl 1-geschossig Geschossflächenzahl 2-geschossig
/o	offene Bauweise
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
	Garagenzufahrt
	Breite der Straßen , Wege und Vorgärten
	25-30° GFZ 0,50, max II = E + 1 + DG (DG darf kein Vollgeschoss sein)  Traufhöhe max. 6,20 über Geländeoberfläche
	25-35° GFZ 0,35, max II = E + DG  Traufhöhe max. 3,50 über Geländeoberfläche
	Garagen bis 3°, Traufhöhe max. 2,50m über Straße
	Firstrichtung
	Spielplatz

B) Für die Hinweise

—○— Bestehende Grundstücksgrenze

 Vorhandene Wohngebäude

 Vorhandene Nebengebäude

----- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

130/1 Flurstücknummer

..... Gebiet Walmdächer zugelassen

Weitere Festsetzungen:

1a) Das Bauland wird als reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNutzVO festgesetzt.

b) Das Mischgebiet (MI) wird gemäß §6 BauNutzVO festgesetzt.

Hier sind Flachdächer ausnahmsweise zugelassen.

2)

Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO 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

3)

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)

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. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrößen eingehalten werden, ansonsten gelten die Art. 6 und 7 der BayBO.

5)

Soweit überbaubare Grundstücksflächen für Garagen unmittelbar an die geplante oder vorhandene Grenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen sind zusammenzubauen. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5a)

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.

Stellplätze (s.a. Nr. 3)

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.

6)

Dachräume dürfen nicht zu Vollgeschossen ausgebaut werden. Kniestöcke werden bis 50cm zugelassen.

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 sicher gestellt ist, dass die Dachneigung auf 30 Grad angehoben ist. Negative Dachgauben sind unzulässig. Dachgauben sind bei E+1 unzulässig.

7)

Für die Dacheindeckung dürfen keine grauen Wellasbestplatten verwendet werden.

8)

Auf je 300qm eines Anwesens muß nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zumindest ein Baum bodenständiger Art gepflanzt werden. Etwa vorhandener, erhaltenswerter Baum- und Stauchbestand ist stehen zulassen.

9)

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

10a)

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

10b)

Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.

10c)

Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk ist nur dann zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe von 1,10m nicht überschritten und das Gesamtbild nicht gestört wird.

11)

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

12)

Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach Art 17 der BauNutzVO bebaut werden.

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

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschossfläche ganz mitzurechnen (gemäß §20 Abs.3 Satz2 BauNVO)

Hinweis:

Seit Inkrafttreten des BP sind mehrere BP-Änderungen grundstücksbezogen erfolgt, die hier nicht aufgenommen bzw. dokumentiert sind.

Änderung vom 29.07.2014, rechtskräftig ab 28.08.2014:

Festsetzungen

1. Für eine Doppel- und Reihenhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m²; für eine Reihemittelhausbebauung 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.