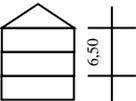
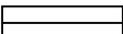
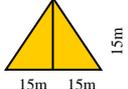


LENTING „Zeller“ No.6

Zeichenerklärung

Zeichenfestsetzung

	Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
	Grenze öffentlicher Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Öffentliche PKW Parkplätze
	Öffentliche Grünflächen
	Fläche für Garagen
	Zahl der Vollgeschosse zwingend
/o	offene Bauweise
GRZ 0,45	Grundflächenzahl
GFZ I 0,35	Geschossflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung
GFZ II 0,5	Geschossflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung
	Garageneinfahrt
	Breite der Straßenfläche
	Breite der Vorgartenfläche
	 E + DG 25°-35° Traufhöhe 6,20 – 6,50 m über Straße E + I 25°- 30°
	Firstrichtung
	Sichtdreieck

Hinweise:

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
-----	Vorschlag zur Neueinteilung der Grundstücke
114	Flurstücksnummer
z.B.:E+I 30°	bestehendes Gebäude , Erdgeschoss mit 1.Obergeschoss, 30° Dachneigung

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

Weitere Festsetzungen:

1. Das Bauland wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNutzVO in offener Bauweise festgesetzt.

2. Mindestgrundstücksgröße

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

3. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen für Garagen geringere Abstandsflächen ergeben, als Art.6 und 7 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Im anderen Falle gelten die Vorschriften des Art.6 und 7 BayBO.

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

Stellplätze und Garagen

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.

5. Dachräume dürfen nicht zu Vollgeschossen ausgebaut werden.

6. Kniestöcke sind nicht zugelassen.

7. Für die Dacheindeckung dürfen keine Wellasbestplatten verwendet werden.

8.a) Als Einfriedung entlang der Straße sind Holzzäune und Mauern in einer Höhe von 1,00-1,10m einschließlich Sockel zugelassen, Sockelhöhe 0,25m.

b) Für Sockel und Pfeiler ist die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierungen untersagt

9. Für je 300qm Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.

10. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1,00m freizuhalten.

11. 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)

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

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 sind. Negative Dachgauben sind unzulässig. Dachgauben sind bei E+1 unzulässig.

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.

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.