


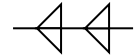
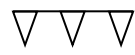




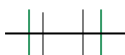

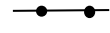

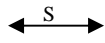


LENTING „Kastenholz“ (Nr. 7) (Änderungen bis 2011)

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in diesem Verfahren
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen und öffentlicher Flächen
	Schutzzone für elektrische Freileitungen
	
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche für Stellplätze und Garagen
	Sichtdreiecke
	Breite der Straßen und Gehwege
	Breite der Vorgarten – bzw. Abstandsflächen
II	Höchstgrenze der Vollgeschosse
I	= E+DG, DG darf kein Vollgeschoss sein, erdgeschossige Bauweise, Traufhöhe max. 3.50m über natürlicher Geländehöhe hangseits an der Gebäudekante.
II	=E+I+DG ,DG darf kein Vollgeschoss sein, Traufhöhe max. 6,20m über natürlicher Geländehöhe hangseits.
o	offenen Bauweise
GRZ 0,45	Grundflächenzahl
GFZ I 0,35	Geschossflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung
GFZ II 0,5	Geschossflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung
WR	reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet(Pfarrzentrum)
	Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung
	Garageneinfahrt



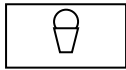
Satteldach mit festgelegter Firstrichtung

SW

Gebiet mit wahlweise Satteldach- und Walmdachform, ohne besonders festgelegter Firstrichtung.

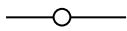


Umformerstation



Spielplätze

Hinweise:



bestehende Grundstücksgrenze



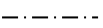
bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude



Vorschlag zur Neueinteilung der Grundstücke



Militärischer Schutzbereich



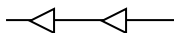
Landschaftsschutzgebiet



Wasserschutzgebiet engere Schutzzone



Wasserschutzgebiet weitere Schutzzone



Elektrische Leitungen

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) Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNutzVO festgesetzt. Als Ausnahme wird das abgegrenzte Pfarrgrundstück als Mischgebiet festgesetzt. (Katholisches Pfarrzentrum)
- b) Das Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet ist ausnahmsweise auch eine geschlossene Bebauung möglich.
- c) Die Festsetzungen für das Mischgebiet gelten nur, wenn sie dem unter 1a) aufgeführten Zweck zugeführt werden. Andernfalls wird es als reines Wohngebiet ausgewiesen.

2)

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)

3) Die nachbarlichen Mindestabstandsflächen des Art. 6(3) in Verbindung mit Art.7 (6) BayBO sind einzuhalten.

4) Dächer

Auf Hauptgebäuden sind neben Satteldächern auch Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig (Änd. v. 08.08.2011).

4a) 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.
Die Mindestdachneigung für alle Hauptgebäude wird auf 20 Grad festgesetzt (Änd. v. 08.08.2011). Als Eindeckungsmaterial darf nur Ziegel- und Betonmaterial verwendet werden.

4b)

Kniestöcke bis max. 50cm sind im gesamten SW und S 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.

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)

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.

5b)Bei der Ausführung der Garagen als Flachdach darf eine max. Traufhöhe von 2,50m über Gehsteig nicht überschritten werden.

5d)

Der Abstand zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie hat bei paralleler Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0m zu betragen. Verläuft die Baugrenze jedoch nicht parallel Mit der Straßenbegrenzungslinie, so hat der Abstand an der engsten Stelle zwischen Garagenvorderkante Und der Straßenbegrenzungslinie 4,50m betragen.

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.

6 a)

Auf je 300qm Fläche eines Anwesens muß nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zumindest ein Baum bodenständiger Art gepflanzt werden.

6b) Etwa vorhandener, erhaltenswerter Baum- und Stauchbestand ist stehen zulassen.

7)

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

8a)

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.

8b)

Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.

8c)

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.

9) 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.

10)

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

11)

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

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 Reihenhausbauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m²; für eine Reihemittelhausbauung 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.

Hinweis

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