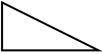


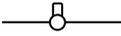
LENTING „Am Mühlweg“ Nr.8

Zeichenerklärung

Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in diesem Verfahren
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Sichtdreieck
WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
I	Höchstgrenze der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl 0,45
GFZ	Geschossflächenzahl 0,35 1-geschossiger Bauweise 0,50 2-geschossiger Bauweise (nur „1“ zulässig)
	Breite von Vorgarten- und Abstandsflächen
	Breite der Straßen und Gehwege
	Abstandsflächen zur Bundesbahn bzw. Bundesautobahn

Hinweise

	Bestehende Wohngebäude
	Bestehendes Wirtschafts- und Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
561	Flurstücksnummer
-----	Vorschlag zur Neueinteilung der Grundstücke

Weitere Festsetzungen

- 1a) Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNutzVO festgesetzt.
- b) Das gesamte Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.
2. Bei Doppel und Reihenhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Hauseinheit 350 qm .
3. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen ergeben, als Art. 6 und 7 BayBO vorschreiben, werden diese mit Ausnahme der rückwärtigen Abstandsflächen ausdrücklich für zulässig erklärt, mit der Einschränkung, dass die nachbarschützenden Mindestabstände des Art. 6 Abs. 3 Nr.1 BayBO noch gewahrt bleiben müssen.
4. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. 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.

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 beidseitigen 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.

Eine max. Traufhöhe von 2,50m ab Gelände OK darf nicht überschritten werden.

Neben freistehenden Garagen an der Grundstücksgrenze sind wahlweise auch Garagen innerhalb der des Wohnhausgrundrisses und als unmittelbarer Anbau an das Wohnhaus, allerdings innerhalb der Baugrenzen, zugelassen

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 notwendigen Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Grundstück bereitgestellt werden.

- 5a) Für das gesamte Baugebiet sind nur ebenerdige Wohngebäude zulässig , bezogen auf die Erschließungsstraße (Mühlweg). Es sind Sattel- und Walmdächer genehmigt.
Die Dachneigungen werden bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss auf 25 – 30° festgesetzt.
Die Dachneigungen werden bei Gebäuden mit E + 1 + DG ab 25 – 30° festgesetzt.
Dachgauben sind bei diesen Gebäuden unzulässig.
Als Eindeckmaterial darf nur Ziegel- und Betonmaterial, sowie rotbraune Wellasbestzementplatten (Berliner Welle) verwendet werden.

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.

- 5b) Kniestöcke bis max. 50 cm sind im gesamten Wohngebiet zulässig.
6. Auf je 300 qm Fläche eines Anwesens muß nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zumindest ein Baum bodenständiger Art gepflanzt werden.
7. Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,10m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.
- 8.a) Als Einfriedung entlang der Straßen sind Holzzäune, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk mit Pfannenabdeckung (Neigung der Pfannen zum eigenen Grundstück) bei einer Gesamthöhe von 1,10m einschließlich Sockel(höchstens 0,25m) zugelassen.

- 8.b) Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.
- 8.c) 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) Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach §17 der BauNutzVO bebaut werden.
- 10) Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.
- 11) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen. (gemäß §20 Abs. 3 BauNVO)

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

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.

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 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.