

Bebauungsplan "Rechtmeiring-Tröstl"

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:



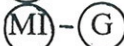













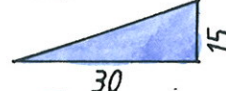

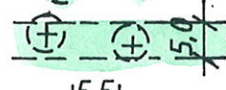

MI Mischgebiet

(Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs.1 BauGB)



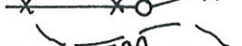


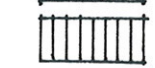

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Das Bauland wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = max. 0,4
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ = max. 0,6
2. Dachgestaltung:
 - 2.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24 bis 28 zulässig. Die Dachflächen sind mit roten Pfannen einzudecken.
 - 2.2 Vordächer allseitig max. 1,0 m. Vordachüberstand bei Balkonen an der Giebelseite max. 1,50 m.
 - 2.3 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden und der First muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
 - 2.4 Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,80 m unter First.) und dürfen nur traufgleich angesetzt werden. Sie sind mittig vom Haus anzuordnen bzw. können an den Doppelhäusern als ein Giebel zusammengebaut werden. Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachgaupen sind unzulässig.
3. Bebauung und Wandhöhe:
 - 3.1 Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhaushälften 300 m², für Einfamilienhäuser 450 m².
 - 3.2 II= zwei Vollgeschoße zwingend. Wandhöhe max. 6,00 m ab OKFFB- Erdgeschoß. Schnittpunkt ist Außenwand mit Oberkante der Dachhaut.
 - 3.3 Das Baugelände weist eine leichte Geländeneigung nach Osten auf. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG-fertigen Fußbodens darf max. 30 cm über dem Straßenniveau liegen, gemessen mittig Einzel-, bzw. Doppelhäuser.
 - 3.4 Doppelhaushälften und beidseitige Grenzgaragen sind an der geplanten Grundstücksgrenze zusammenzubauen und gestaltungsgleich auszubilden. Das ersteingereicherte Haus oder Garage haben Vorrang.
 - 3.5 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden. Bei Doppelhäusern dürfen die Wintergärten an der Grundstücksgrenze auch zusammengebaut werden, wenn der Brandschutz eingehalten wird.
 - 3.6 Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite 2 Stück mit einer max. Größe von 1,0 m² zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 3.7 Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Ab Obergeschoß kann wahlweise eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.
 - 3.8 Übereckbalkone sind unzulässig.

- 3.9 Je Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte mit max. zwei Wohneinheiten.
4. Garagen und Stellplätze:
- 4.1 Garagen u. Kfz- Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig und können auch im Hauptkörper integriert werden. Stellplatzgröße mind. 2,3 x 5,0 m.
- 4.2 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.3 An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von max. 8,0 m nicht überschreiten.
- 4.4 Die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen, gemessen von OK- natürlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4.5 Anzahl der Stellplätze:
Für eine Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
Für zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten.
- 4.6 Kfz- Stauräume dürfen zu Straße hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Dem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnitt beizufügen.
6. Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht- und Waschbeton o.ä. sind unzulässig.
7. Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit der Kfz- Stellplätze und Garagenvorplätze ist zu gewährleisten, z.B. durch Rasengitter- und Rasenfugensteine, Schotterrasen o.ä..
8. Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch eine Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.
9. Einfriedungen:
- 9.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über dem Gelände sind unzulässig.
- 9.2 Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als Hölzläune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,0 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbarsgrundstücken sind anstelle der Holzläune auch Maschendrahtläune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 9.4 Bepflanzungen an den Sichtdreiecken sind unter 1,0 m zu halten. Bei Bepflanzung mit Bäumen ist der Stamm auf 2,5 m Höhe von Ästen freizuhalten.
10. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
- 10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen zu erfolgen. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum zu pflanzen. Als Unterteilung zur Gewerbefläche hin ist eine 5,0 m breite Baum- und Sträucherbepflanzung vorzunehmen. Der Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern ist nach Art. 47 des Ausführungsgesetz zum BGB von 20.09.1982 zu beachten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes						
	Mischgebiet						
	Mischgebiet - Gewerbebaufläche						
	Zwei Vollgeschoße zwingend						
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig						
	Offene Bauweise						
	Geschlossene Bauweise						
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung						
	Vorgesehene Flurstücksteilung						
	Straßenbegrenzungslinie						
	Baugrenze						
	Vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung						
	Öffentliche Verkehrsfläche und Wendeplatz						
	Garagen						
	Flächen für Stellplätze und Garagenvorplätze						
	Garagenzufahrt						
	Sichtdreieck						
	Zu Pflanzende Groß, bzw. Kleinbäume						
	Baumbepflanzung als Abgrenzung, mind. 5,0 m breit (Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)						
	Bemaßung in Meter						
<table border="1" data-bbox="180 1265 359 1525"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	1	2	3	4	5	6	<u>Nutzungsschablone:</u> 1 = Baugebiet 2 = Zahl der Vollgeschoße 3 = Grundflächenzahl 4 = Geschoßflächenzahl 5 = Bauweise 6 = Dachneigung
1	2						
3	4						
5	6						

C. HINWEISE.

	Flurstücksnummern
	Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Höhenschichtlinien
	Bestehende Wohngebäude
	Bestehende Nichtwohngebäude
	Parzellennummer

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

MI Mischgebiet (G) (Gewerbefläche)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Das Bauland wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO Abs. 2, Nr. 2, 4, 6 und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber festgesetzt.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert.
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = 0,5
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ = 0,8
2. Dachgestaltung:
 - 2.1 Die Gebäude sind mit Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 12 bis 25 zulässig. Die Dachflächen sind mit rotbraunem Trapezblech, bzw. mit roten Pfannen einzudecken.
 - 2.2 Vordächer allseitig max. 1,00 m.
 - 2.3 Bei Satteldach sind die Dachflächen symmetrisch auszubilden und der First muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
3. Bebauung und Wandhöhe:
 - 3.1 II = zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze. Wandhöhe max. 7,0 m ab Gelände, mittig am Gebäude gemessen. Schnittpunkt ist Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
4. Das Baugelände weist eine leichte Geländeneigung nach Osten auf. Mit einem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Dem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnitt beizufügen.
6. Oberflächenversiegelung (Teerung) außer der Fahrstraßen und Arbeitsplätzen ist unzulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.
 - 6.1 Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch eine Anlage von Teichen und Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für Bewässerungen.
7. Für die Einfriedung ist eine 2,0 m hohe Maschendrahteinzäunung zulässig. Ein Betonsockel über 15 cm Höhe ist unzulässig. Der Maschendraht ist mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
8. Als Abgrenzung nach Süden und Osten ist eine 5,0 m breite Obstbaumpflanzung bzw. eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen vorzunehmen. Der Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern ist nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 zu beachten.