

Bebauungsplan " Obere Sandäcker "1. Änderung Gemeinde Albertshofen

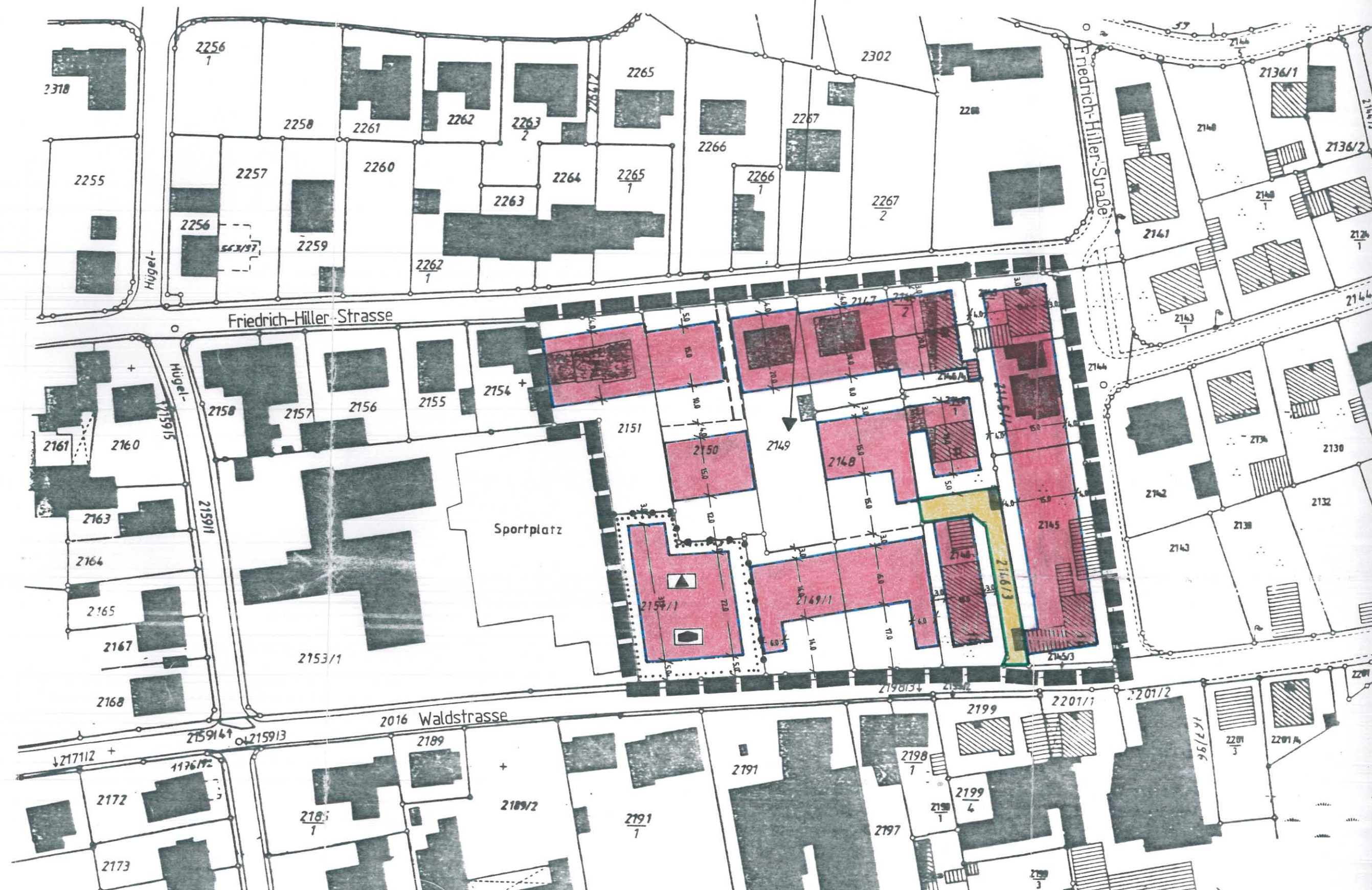
1:1000
Maßstab:

25.02.1999 , 18.08.1999
Datum:

6.98.155.08
Projektnr.

[Handwritten Signature]
Unterschrift:

WA	E + 1
0.30	0.50
SD, KWD	0
35-45°	



andacker, Gem. Al

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1,2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGB 1.1 S. 214 1). Der Bebauungsplan wurde am 02.08.1999 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des BauGB der Baunutzungsverordnung (BauNr.), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 1 Abs. 2.1.2 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO**
Ausnahmen der folgenden Nutzungsfestsetzungen werden gesondert dargestellt:
E+1 Zahl der zulässigen Vollgeschoße gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
E Ausbau Erdgeschoß
1 Obergeschoß oder Dachausbau
Für die Einzelhausparzellen werden max. 4 Wohneinheiten = WE zugelassen.
GRZ 0.30 Grundflächenzahl
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
GFZ 0.50 Geschosflächenzahl
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO i.V.m Art. 2 Abs. 4 BayBo

●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. **Bauweise, Baugrenze, Stellungen der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

○ Offene Bauweise

— Baugrenze. Sie darf nicht überschritten werden.

Die Stellung der Garagen ist zum Teil festgelegt.
Grenzbebauung für Garagen ist zulässig. Stellplätze zu öffentlichen Straßen sind auf den Grundstücken anzulegen.
Der kleinste Abstand zwischen den Garagentoren und uer öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 3,0 m betragen. Diese Stellfläche darf nicht eingefriedet werden.
Die Firstrichtung der Garagen ist variabel.

4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes § 5 Abs. 2, Nr. 2 und § 9 Abs. 1, Nr. 5 des Baugesetzbuches.**



Fläche für Gemeinbedarf „Schule“



Fläche für Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

5. **Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. II BauGB**



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB**

Für Einzelhäuser mit Ausbau E+1 wird die max. Firsthöhe auf 10,0 m und die max. Traufhöhe auf 6,25 m festgesetzt.
Jedem Bauantrag ist ein Schemaschnitt beizufügen, der die natürliche bisherige und künftige geplante Geländehöhe sowie die First- und Traufhöhe beinhalten muß.

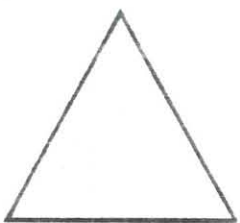
7. **Grünflächen, § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.v.m. Nr. 25 a und b BauGB**

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind je Grundstück mind. 6 größere Laub- oder Obstbäume zu pflanzen; je 50 qm unbebauter Fläche sollte ein Busch oder Strauch gepflanzt werden.

8. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



N

II. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 91 Abs. 3.1 BayBo

1. Wohngebäude

Dach:

Dachform – SD – Satteldach, KWD-Krüppelwalmdach, Dachneigung bei E+1 35-45 Grad. Dachüberstand am Giebel max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,70 m. Dacheindeckung aus Tondachziegel oder Betondachsteinen. Glaseindeckung ist nur in Form von Wintergärten zulässig.

Gauben:

Erlaubte Gaubenformen sind Stand- und Schleppgauben. Die Anordnung der Gauben soll einzeln und unterbrochen sein. Abstand der Gauben vom Ortgang bei einer Dachlänge über 10,0 m min. 2,0 m. Sonst genügt der gesetzliche vorgeschriebene Abstand. Gaubenfirst muß min. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Gesamtlänge der Einzelgauben darf 1,30 m nicht überschreiten. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Gauben müssen freistehend und untereinander mit einem Mindestabstand von 1,0 m angeordnet sein. Zwerchgiebel sind unabhängig zu den Dachgauben mit einer max. Länge von 1/3 der Gesamtlänge des Hauses zugelassen. Gauben und Zwerchgiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.

Fassaden:

Einbau von Glasbausteinen in Außenwänden ist unzulässig.

Fenster:

Als Fensterformate sind stehende Formate zu wählen. Liegende Dachfenster sind zu vermeiden.

Die Größe der Dachfenster dürfen max. 1 m² betragen.

Gesamtfläche der Dachfenster darf 4 m² pro Dachfläche nicht übersteigen dabei dürfen max. 2 Dachfenster unmittelbar nebeneinander liegen.

Der Abstand zwischen den Dachfenstern muß mindestens eine Sparrenbreite betragen. Bei Kombination von Dachgauben und Dachfenster dürfen die Dachfenster eine max. Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Die Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2 m zum Ortgang einhalten.

2. Garagen

Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von 3 m im Mittel gemäß Art 7 Abs. 4 BayBo nicht überschritten werden.

Carports werden zugelassen und dürfen nicht als dauerhafte Lagerstätte genutzt werden. Werden Carports Garagen vorgelagert, sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3. Einfriedungen

An der Straßenseite sind Einfriedungen durch Zäune in einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zugelassen. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich. Koniferen-Hecken sind jedoch nicht zulässig.

Mauersockel werden bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zugelassen und sind der Gesamteinfriedungshöhe von max. 1,20 m anzurechnen.

4. Befestigte Grundstücksflächen

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteine oder Kies anzulegen.

Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Die Installation von Solaranlagen ist uneingeschränkt zulässig. Der Bau von Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.

6. Empfehlungen

Die Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Aneinandergrenzende Garagen müssen in der Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden.

Eine Ausnahme bzgl. des Dachaufbaus bilden Garagen- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllen und Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodentalern unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, zu benachrichtigen. Die betreffenden Arbeiten sind sofort einzustellen.

IV. Hinweise

Vor Garagen vorgelagerte Stellplätze finden keine Anrechnung auf den Stellplatzbedarf (§ 5 Abs. 8 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung)

—○— Bestehende Grundstücksgrenze

--- -- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

== Geh-, Leitungs- und Fahrrecht auf Privat

Z149/1 Flurnummern