

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Saugraben", Wachenroth

IV. GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND - ÄNDERUNGEN	
BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4. ÄNDERUNG
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet "WA" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wo (2) Zulässig sind a. Wohngebäude b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl und sportliche Zwecke (3) Nicht zulässig sind a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe c. Anlagen für Verwaltungen d. Gartenbaubetriebe e. Tankstellen
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte: a) für I + D GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 GFZ (Geschosflächenzahl) 0,7 b) für II + D GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 GFZ (Geschosflächenzahl) 1,1	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossfächznzahl (GFZ): 1,1
4. VOLLGESCHOSSE Zulässig sind (als Obergrenze) je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung : 4.1 I + D (Erd- und Dachgeschoss) Hangseitig bei entsprechendem Gefälle Teiluntergeschossausbau möglich. 4.2 II + D (Erd,- Ober- und Dachgeschoss)	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Anzahl der Vollgeschosse: II
Skizze auf Bebauungsplan	<i>Skizze wird für Bauweise mit 2 Vollgeschossen (Firsthöhe rr 13,30 m) übernommen</i> <i>Folgende Festsetzung wird von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i> 4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFE wird mit max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt festge Höhenbezugspunkt: Höhenlage des jeweils senkrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der erschließenden Verkehrsfläche ermittelten Punktes auf dieser Schnittlinie. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Urgelk und des geplanten Geländes nachzuweisen.
	7. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE - STELLPLATZ- UND GARAGENANLAGE Auf dem privaten Flurstück Nr. 894/4 ist eine Stellplatz- und Garagenanlage geplant. Hier ist die Errichtung von Garagen und Carports zulässig.
	<i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i> 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdisch Verlegeweise festgesetzt.
nur in Begründung enthalten	9. PFLANZGEBOT IM PRIVATEN BEREICH Als Pflanzgebote im privaten Bereich wird festgelegt, dass Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Platzierung ist stets so zu wählen, dass sie in den öffentliche Bereich hineinwirken. Bauwillige müssen den Pflanzstandor die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachwei <i>Die Artenauswahl stellt sich wie folgt zusammen:</i> <i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i> Bäume (Hochstämme) Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Birke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rot-Buche Fraxinus excelsior Gemeine Esche Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Holzbirne Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere

Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.) Amelanchier ovalis Echle Felsenbirne Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Daphne mezereum Seidelbast Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rhamnus frangula Faulbaum Rosa arvensis Feld-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: - H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 18-20, aus extra weitem Stand - Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125-150 - vStr., 3-4 xv. (je nach Art), 60-100	5. BAUWEISE 5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt folgende Bauweise: 5.1.1 Es sind je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt. 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt: 5.2.1 Fassadenverkleidung in Astbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig. 5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden. 5.3 Garagen - Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. - Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig. - Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden. - Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6,00 m festgesetzt. - Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht. 5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.)	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Bauweise: o - offene Bauweise ED - Einzel- und Doppelhäuser 11. FASSADENGESTALTUNG - Fassadenverkleidungen mit grellfarbigen Fliesen und farbigen Glasbausteinen werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig. - Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht reinweiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe des ersten Absatzes zugelassen werden. 5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE - Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden. - Bei Garagendächern wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt. - Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht. - Carports bzw. überdachte Stellplätze sind zulässig.
	6. DACH Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt: a) I + D: Wohnhaus 45° bis 52°; Garage 30° bis 38° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus.) b) II + D: Wohnhaus 38° bis 45° 6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Gargen. 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette. 6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich. 6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten. 6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm. 6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Dachform: SD - Satteldach (für Nebengebäude wird keine Dachform festgesetzt) Dachneigung: 38°-52° (für Nebengebäude wird keine Dachneigung festgesetzt) 12. DACHFORM, -NEIGUNG UND -GESTALTUNG - Für die Hauptgebäude wird die Errichtung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 38° bis 52° festgelegt. - Die Firstrichtung ist frei wählbar. - Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar. - Kniestöcke sind mit max. 50 cm bis Unterkante Fußpfette zulässig. - Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. 35 cm. - Abwalmungen werden ausgeschlossen, Krüppelwalm ist zugelassen. - Dachgauben sind zulässig. Eine Gaube darf eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. <i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i> - Dacheindeckung: rötlich oder schwarz/grau/anthrazit getönte, nicht glänzende Materialien - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständerter Form.

7. EINFRIEDUNGEN 7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt. 7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird das Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen. 7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben. 7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt. 7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die Flächen zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt. 7.6 Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mindest. 1 m auszuführen.	<i>Festsetzung von der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:</i> 13. EINFRIEDUNGEN - Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt. - Für Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mind. 0,15 m vorzusehen, wenn kein Zaunsockel geplant ist. Zaunsockel dürfen nur zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet werden und max. 0,25 m hoch sein. - Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. - Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin aufschlagen, sofern sie hierbei in den Straßenraum hineinragen. - Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m auszuführen. - Anstelle von Zäunen sind max. 2,00 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (siehe Nr. 9)
8. NICHT ÜBERBAUBAURE UND UNBEBAUTE FLÄCHEN Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.	14. NICHT ÜBERBAUBARE UND UNBEBAUTE FLÄCHEN Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.
9. HINWEIS Aus ökologischer Sicht sollte es wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).	→ in Begründung aufgenommen
10. ZAHL DER WOHN EINHEITEN Bei eingeschossiger Bauweise max. 2 Wohneinheiten. Bei zweigeschossiger Bauweise max. 3 Wohneinheiten.	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE <i>Auszug aus Tabelle:</i> Anzahl der Wohneinheiten: WA1 - max. 3 Wohneinheiten WA2 - max. 6 Wohneinheiten 6. ZULÄSSIGE WOHN EINHEITEN - Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. - Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.