

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" in Vorderbreitenthann mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Obergrenze:

- 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl = 0,8 (§ 20 BauNVO)

II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

E+D Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2 WE Ergänzend hierzu wird die höchstzulässige Anzahl der in einem Gebäude zulässigen Wohneinheiten festgesetzt (Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden).

 Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.3)

4. Gestaltung der Gebäude (§§ 14, 16, 18, 21 und 23 BauNVO)

4.1 Höhenentwicklung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,30m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen. Als maximale Firsthöhe sind 9,50m einzuhalten. Hierbei wird die Firsthöhe definiert als das senkrecht an der Außenwand der Fassade gemessene Maß von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Es ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend. Als max. Wandhöhe sind 6,50m zulässig.

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom Urelände. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist ebenfalls in m ü. NN anzuzeigen. Bestehende und geplante Geländehöhen sind darzustellen.

4.2 Gestaltung der Dächer

SD Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° sowie flachgeneigte Walmdächer sowie versetzte Pultdächer
WD von 15° bis 25° zulässig. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondachsteine in naturroten Farbtönen sowie in
PD Anthrazit vorgeschrieben. Von diesen Festsetzungen sind Dächer von eingeschossigen Anbauten wie z.B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u.a. ausgenommen.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf 40% der Gesamtrauflänge jeweils auf einer Seite des Gebäudes nicht überschreiten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss mindestens 0,50m unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00m betragen.

Zwerggiebel sind zugelassen; ihre Breite darf 40% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First und zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 1,00m betragen.

Der Abstand von den Gebäudeecken muss mindestens 1,50m betragen.

4.3 Gestaltung der Gebäude

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.4 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00maufweisen. Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 47 BayBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50m² ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße über 50m² sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.

Garagen und Carports sind gemäß 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Art. 6 und 7 der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 12m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 8 BayBO bleiben Dachüberstände außer Betracht soweit sie orts- oder landschaftsüblich sind, max. 0,50m inkl. Dachrinne. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z.B. Überdachung Kfz-Stellplatz) haben.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

4.5 Außenbeleuchtung

Bei der Installation von Außenbeleuchtungsanlagen ist die aktuell umweltverträglichste Beleuchtungstechnik mit LED kalt und LED neutral-warmen Lampen einzusetzen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als transparente (sichtdurchlässige) Zäune aus Holz oder Metall mit max. 1,20m Gesamthöhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt über ein Mischsystem. Anfallendes Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.