

Bebauungsplan

„Fünferweg I“ Gemeindeteil Obermaxfeld der Gemeinde Königsmoos



Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und Parkstreifen



Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation-



öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung-



Nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

I + D

Zahl der Vollgeschoße – 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
(Erd- und ausbaubares Dachgeschoß)

0,3

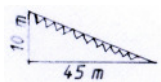
Grundflächenzahl – GRZ –



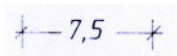
Geschoßflächenzahl –GFZ–

SD 35°- 48°

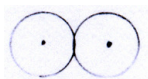
Satteldach mit Angabe der Dachneigung



Sichtfelder – Sichtdreiecke



Maßzahl (Meter)



Pflanzgebot – siehe Satzung Ziffer 11.3.



Pflanzgebot – siehe Satzung Ziffer 11.2.



Hauptfirstrichtung

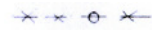
B) Für die Hinweise



Grundstückszufahrt



Bestehende Flurstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

87/22

Bestehende Flurstücknummern



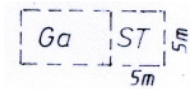
Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Vorschlag für die Anordnung von Hauptgebäuden



Vorschlag für die Anordnung von Garagen und erdgeschoßigen Nebengebäuden mit Stellplatz (ST)

Die Werte über die Art und das Maß der baulichen Nutzung die Bauweise sowie die Dachform werden in einer so genannten Nutzungsschablone nach folgendem Schema darstellt;

WA	I + D
0,3	0,4
	SD

Baugebiete	Z
GRZ	GFZ
	Dachform, Dachneigung

1. Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Der Bebauungsplan umfasst die Plannummern 312/2, 312/23, 312/24a, 312/24b, 313/2, 312/12, 317, 316,315, 314/3, 314/2, 314, 313/4, 313 jeweils Teilflächen der Gemarkung Obermaxfeld.
- 1.2. Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die von den Architekten Mießl Johann u. Peter, Sandizell ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.06.1989 in der Fassung vom..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2. Art der Baulichen Nutzung

- 2.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende, mit –WA- gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet mit Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung – BaunVVO- in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl S. 1763) festgesetzt.

3. Maß der Baulichen Nutzung

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschoße –Z-, die Grundflächenzahl –GRZ- und die Geschoßflächenzahl –GFZ- werden entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

4. Bauweise

- 4.1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1. Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung einzuhalten
- 5.2. Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen, höchstens 48°
- 5.3. Die Hauptgebäude dürfen nur Satteldächer erhalten.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind aber einer Dachneigung von 35° und einer Größe bis zu 1/5 der Trauflänge und einer Höhe von max. 1,20m Außenmaß zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Die Eindeckung der Gaube ist im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder in Kupferblech oder in verzinktem Blech, farbig wie das Hauptgebäude gestrichen, auszuführen. Ausnahmsweise sind Krüppelwalmdächer ab einer Dachneigung von 40° bei einer Hauslänge von mehr als 12m zugelassen.
- 5.4. Kniestöcke sind zulässig. Sie dürfen höchstens 0,5 m betragen, gemessen an der Außenwand von OK Decke bis UK Sparren.

- 5.5. Erdgeschoßige Nebengebäude und Garagen sind nur mit Satteldach zulässig. In Verbindung mit dem Hauptgebäude sind Garagen mit Satteldach der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zulässig. Garageneinfahrten müssen mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Garagenvorplätze (Stauraum mit mindestens 5,0m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.

Änderungen zu 5.5. Nebengebäude und Garagen müssen sich in Dachform und Ausführung des Daches dem Hauptgebäude angleichen. In Verbindung mit dem Hauptgebäude sind Garagen mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.

- 5.6. Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.
- 5.7. Die Hauptgebäude sollen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Traufseite um mindestens 2,0m länger als die Giebelseite des Hauses sein muss. Winkelbauten sind zulässig. Eckschnitte sind nur zulässig wenn die Gebäudeecken mit Stützpfählern (Mauerpfählern oder Holzstütze) versehen sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beidseitige gleiche Dachneigung erhalten.

6. Fassadengestaltung

- 6.1. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zu gelassen.
- 6.2. Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.
- 6.3. Teilweise Holzverschalung ist zulässig
- 6.4 Sichtbeton und Sichtmauerwerk in größeren Flächen ist nicht zulässig

7. Höhen der Gebäude

- 7.1. Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,50 m über der vorhandenen Straßenoberfläche liegen. Im Zweifelsfall wird die Erdgeschoßfußbodenoberfläche von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der der Gemeinde festsetzt.

8. Garagen und Erdgeschossige Nebengebäude

- 8.1. Garagen und erdgeschoßige Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.2. Garagen und erdgeschoßige Nebengebäude sind, soweit sie an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, einheitlich zu gestalten.
- 8.3. Für die Garagen und erdgeschoßigen Nebengebäude sind nur geneigte Dächer entsprechend dem Hauptgebäude zulässig. Bei an einer Grundstücksgrenze errichteten Garagen und erdgeschoßigen Nebengebäuden mit Dächern gemäß dem Hauptgebäude ist abweichend von Art.7 Abs.5 BayBo eine Firsthöhe von mehr als 2,75m zulässig. Dabei darf die Wandhöhe an den grenzberührenden Traufseiten das Maß von 2,50m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße, im Zufahrtsbereich zur Garage, nicht überschreiten.
- 8.4. Der Abstand (Stauraum) von der Straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Garageneinfahrtstor muss mind. 5,00m betragen. Die Garagenvorplätze (5,0 m x 5,0 m) dürfen nicht eingefriedet werden, unabhängig vom Standort der Garage.
- 8.5. Die Grenzbebauung der Garagen einschl. der Nebenräume, bzw. eines Nebengebäudes darf 8,50m Länge nicht überschreiten
- 8.6. Kellergaragen sind nicht zugelassen

9. Geländeänderungen

- 9.1. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung der Gebäude unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

10. Einfriedung

- 10.1. Als Grundstückseinfriedung wird entlang aller Straßenseiten ein max. 1,00m hoher, einfarbig gestrichener oder natur- belassener Holzzaun festgesetzt. Ein evtl. Sockel darf max.15 cm hoch sein. Zäune dürfen nicht in geschlossener Form z. B. Mauern usw. errichtet werden. Die max. Die max. Höhe der Zäune darf 1,00m bezogen auf die Oberkante Straße nicht überschreiten.

11. Sichtfelder (Sichtdreiecke)

- 11.1. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzen und bauliche Anlagen aller Art dürfen eine Höhe von 1,00m Fahrbahnoberkante nicht überschreiten

12. Gründungen

- 12.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gliedern und zu erhalten. Dabei sind die in Ziffer 12.4. aufgeführten Bäume und Sträucher zu bevorzugen.
- 12.2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu erhalten. Dabei sind die in Ziffer 12.4. genannten Bäume und Sträucher zu bevorzugen.
- 12.3. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dient als Ortsrandeingrünung und ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu erhalten. Großkronige Bäume sind dabei zu bevorzugen. Der Anteil der Bäume muss mindestens 20% der Pflanzung betragen.
- 12.4. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Pflanzstreifen sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Hartriegel	(Cornus mas)
Feldahorn	(Acer campestre)	Bluthartriegel	(Cornus sanguinea)
		Hasel	(Corylus avellana)
		Hundrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Woll.Schneeball	(Vitburnum lantana)
Stieleiche	(Quercus robur)	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubeneiche	(Quercus petrae)	Holunder	(Sambucus nigra)u.ä.

Außerdem: Obstbäume nach freier Sortenwahl in Mindestgröße von Halbstämmen.

- 12.5. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenschotter, Rasengittersteine, Pflasterung ohne abdichtende Verfugung.)
- 12.6. Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

13. Stromversorgung

- 13.1. Die Einführung der Anschlusskabel in die Gebäude erfolgt an den netztechnisch günstigsten Stellen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.

14. Hinweise

- 14.1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten, die zu dulden sind. Insbesondere sind bei der Bewegung und Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelastigungen nicht zu vermeiden.

15. Inkrafttreten

- 15.1. Vorstehende Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. (06. Juni 1990)