

Bebauungsplan

„Weiherweg“ Gemeindeteil Klingsmoos der Gemeinde Königsmoos

a) Zeichenerklärung für Festsetzung



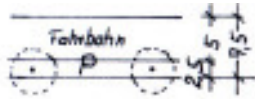
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

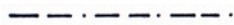
Allgemeines Wohngebiet



Öffentlicher Grünstreifen – Kinderspielplatz



Verkehrsfläche mit Geh- u. Parkstreifen und zu pflanzenden Bäume, P = Parkfläche



Baugrenze

E + D 34°- 45°

Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

E + 1 30°- 38°

Erdgeschoß und ein Obergeschoß

0,3

Grundflächenzahl – GRZ



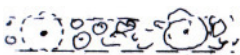
Großflächenzahl – GFZ



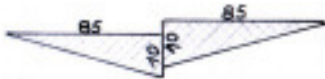
Offene Bauweise



Wohnhausstellung und Firstrichtung



Private Pflanzstreifen (Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1 Ziff. 25 BBauG).



Sichtfelder mit Maßangaben

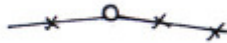


Aufpflasterung mit zu bepflanzender Verkehrsinsel

b) Zeichenerklärung für Hinweise



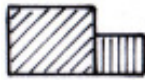
Vorhandene Grenzen



Aufzuhebende Grenzen



Vorschlag für Grundstücksteilung



Bestehende Gebäude



Vorschlag für Anordnung von Garagen
und erdgeschoßiger Nebengebäude.



Vorschlag für Garagen – bzw.
Grundstückseinfahrten.

§ 1. Geltungsbereich

Der Bauplan gilt für die Grundstücke Flur Nr. 1134/2, 1139, 1141, 1142/2, 1144, 1145/2, 1146/2, 1147, 1147/2, 1148, 1149, 1155, 1155/2, 1164/3, 1164/4, und Teilflächen der Flur Nr. 1160, 1161, 1162/2, 1163, 1163/2, 1163/3, 1164, 1164/2, 1165, 1166, 1167, 1168/1, 1169/3, 1169/4

In der Gemarkung Sandizell, Landkreis Neuburg/ Schrobenhausen.

§ 2. Art. der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet – WA – im Sinne von § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) genutzt.
2. Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen zugelassen werden. Die übrigen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3. Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 4. Maß der Baulichen Nutzung

1. Die im § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

GRZ 0,3 bei E + G und E + 1

GFZ 0,5 bei E + D GFZ 0,6 bei E + 1

2. Die in den Bebauungsplanzeichnungen angegebenen Geschößzahlen sind Höchstgrenzen.

§ 5. Größen der Grundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m² auf weisen, bei Doppelhaushälften mind. 350 m².

§ 6. Gestaltung der Hauptgebäude

1. Für Hauptgebäude müssen Satteldächer Verwendung finden. Die Hauptgebäude müssen einen Rechteckgrundriß erhalten, wobei die Traufseite um mindestens 2,0 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muss. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfelern oder Holzstützen versehen sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Orgänge und Traufgänge sind nicht zugelassen.
2. Die Dachneigung der mit E+D bezeichneten Hauptgebäude muss zwischen 34 – 45 Grad liegen. Die mit E + 1 bezeichneten Grundstücke müssen zwischen 30° und 38° liegen.
3. Die Dacheindeckung ist mit rotem oder rotbraunem Material auszuführen.
4. Kniestöcke über 50 cm, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohbeton bis Oberkante Sparren, sind unzulässig.
5. Kniestöcke sind nur bei Wohnhäusern mit E + D zugelassen.
6. Die Sockelhöhe (Oberkante Kellergeschoß-Rohdecke) darf nicht mehr als 50 cm über der fertigen Straßenoberkante liegen.
7. Alle Gebäude müsse einen Außenputz erhalten. Die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement sowie großflächiger Glasbausteine ist nicht zugelassen, Holzverkleidungen werden empfohlen.

§ 7. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

1. Die Länge der Garagen einschließlich eines Nebengebäudes an der Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen.
2. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten und in der Bauflucht zur Erschließungsstraße zu erstellen.
3. Die Garagen sollen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammengefasst werden.
4. „Die Garagen einschließlich Nebengebäude müssen ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude erhalten“.
5. „Kellergaragen sind nicht zugelassen“

§ 8. Dachauf- und- einbauten, Sonnenkollektoren

1. Dacheinbauten (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

2. Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ab 38 Grad zulässig.
3. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die senkrechte Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,36 m betragen, die Gauben sind als Sattel- bzw. Schleppgauben auszubilden.
4. Die Gauben müssen in der Farbe des Daches eingedeckt werden.
5. Sonnenkollektoren auf der Dachhaut sind zugelassen. Der Kollektor muss von der Traufe mind. 1 m Abstand haben.

§ 9. Geländeform

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

§ 10. Bepflanzung

Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereich und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzern zu bepflanzen, pro 200 m² Grundstück ist dabei mind. ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 12 – 15m. Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhüttchen, Wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Erberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Birke, Feldahorn, Bergahorn, Winterlinde und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).

§ 11. Einfriedungen

1. Einfriedungen, die an öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen angrenzen, sind als Holzzäune auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 1 m nicht übersteigen, davon darf ein eventueller Sockel nicht mehr als 20cm betragen.
2. Zwischen den Grundstücken und zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen auch als Spannzäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 12. Sichtfelder

„Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.“

§ 13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich. (8.10.1987)