

## Festsetzungen

### 00. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich §4(2) und §4(3) BauNVO.  
nicht zulässig sind:  
Schank- und Speisewirtschaften  
Allgemein zulässig sind:  
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO  
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO  
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR mit Flächenangabe

Grundfläche als Höchstmaß  
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50.

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß  
Kniestöcke über dem 1. OG sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Rohdecke zzgl. notwendiger Pfette zulässig, höchstens jedoch bis zur Vollgeschoßgrenze

Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Einzelhäuser und Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als ein Wohngebäude.

### 03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen



Baugrenze  
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt (Erker/Wintergärten).  
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.  
Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports  
Sonstige Nebengebäude bis maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

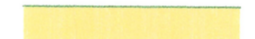
Ga

Garage oder Carport



Einfahrtsbereich

### 05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### 06. Grünflächen/ Grünordnung



private Grünfläche mit Pflanzgebot  
Bepflanzung mit heimischen Wildstrüchern gemäß Pflanzliste  
Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv, 100-150 cm

Sträucher

Salix aurita  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix purpurea

Ohrweide  
Salweide  
Graue Weide  
Purpurweide



anzupflanzender Laubbäum gemäß Pflanzliste Laubbäume, straßenbegleitend, Mindestpflanzgröße H. 3xv, StU 14-16 cm. Die dargestellten Standorte werden vorgeschlagen.

Laubbäume

Quercus Robur Stieleiche

Hausgärten

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen

Ersatzpflanzungen

Ausgefallene oder stark geschädigte Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

### 07. Örtliche Bauvorschriften

Höhelage der baulichen Anlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 35 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.  
Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 7(4) BayBO gelten auch für grenznahe Garagen und sonstige Nebengebäude bis 100 cm Grenzabstand.

Aneinander gebaute Haushälften

Aneinander gebaute Haushälften von Doppelhäusern sind profilgleich auszubilden.

Dächer

Dachneigung: 15-26 °  
Dachdeckung: Dachziegel/Dachsteine mit naturroter Oberfläche

Garagenhöhe

Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports ist auf 3 m begrenzt.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Wintergärten/  
Terrassenüberdachungen

Wintergärten und Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grenze zwischen 2 Doppelhaushälften brauchen keine Abstandsflächen einhalten.

Einfriedungen

Zäune der südlichen Parzellen sind im Süden nur mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze

Stellplatzbedarf: 2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen gem. Stellplatzsatzung vom 17.12.1998

### Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen



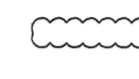
neue Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude



bestehender Großbaum (außerhalb des Geltungsbereichs)



bestehendes Gehölz (außerhalb des Geltungsbereichs)



Nordpfeil

Pflanzabstände Bäume

4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Pflanzabstände Großsträucher

2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

ökologisches Bauen

Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.

barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um älteren Menschen und Behinderten die Benutzung des Gebäudes zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Anlagen Versorgungsträger

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Dachentwässerung

Regenwasser von Dächern ist in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Sicherungsbürgschaft

Das Landratsamt behält sich gem. Art. 72 (3) BayBO vor, zur Sicherung grünordnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Freistellungs-/ Baugenehmigungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (Stand 28.10.2005). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

### Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 15.06.2006 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Größkarolinenfeld, den 05.07.2006

Festler  
1. Bürgermeister

