

Kai bachweg

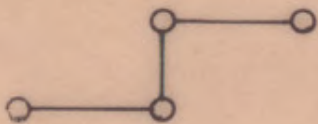
Klebheimer Str.



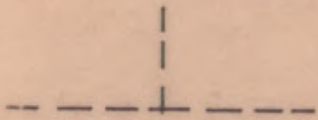
# Bebauungsplan Nr. 29/2 A „Bucher Weg BA I“

## Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

### A) H I N W E I S E



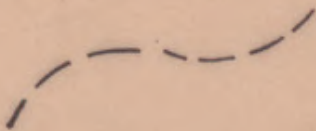
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN

760

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIEN



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



TRAFO

## B) FESTSETZUNGEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



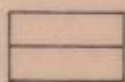
STRABENBEGRENZUNGSLINIE



BAUGRENZE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



MITTELLINIE - ZWINGENDE  
FIRSTRICHTUNG



1 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß)  
ZWINGEND

E/D

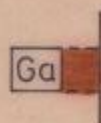
2 VOLLGESCHOSSE (ERDGESCHOß  
+ DACHGESCHOß) ALS HÖCHSTGRENZE



2 VOLLGESCHOSSE (ERDGESCHOß  
+ OBERGESCHOß) ZWINGEND



FLÄCHE FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN  
"UND DEREN ZUFAHRTEN" UND DAMIT  
GEMÄß NR. 8 DER "WEITEREN FESTSET-  
ZUNGEN" VERBUNDENE NEBENGEBÄUDE



NICHT EINZUFRIEDENDE GARAGEN-  
EINFahrTEN



TRAFO



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



BÄUME ZU PFLANZEN

## Textliche Festsetzungen:

(rechtsverbindlich seit 23.06.1998)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als „**Allgemeines Wohngebiet**“ festgesetzt.
2. (1) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstmaße des § 17 BauNVO festgesetzt, soweit sich nicht aus Festsetzungen im Plan über die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Flächen, die GRZ und die GFZ geringere Werte ergeben.  
  
(2) Wohngebäude dürfen bei eingeschossiger Bauweise nicht mehr als zwei Wohnungen und bei zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als drei Wohnungen haben. Bei einer Doppelhausbebauung darf in jedem Haus nur eine Wohnung ausgebaut sein.
3. (1) Die Außenwände des Gebäudes sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Nutzungsbeginn zu verputzen und mit einem der Umgebung angepassten Farbanstrich zu versehen.  
  
Wenn außergewöhnliche Putzmuster oder Farbanstriche verwendet oder Außenverkleidungen angebracht werden sollen, ist vor Ausführung der Arbeit unter Vorlage entsprechender Muster die Zustimmung hierzu bei der Gemeinde einzuholen.  
  
Die Dächer sind mit **roten, braunen oder schwarzen Ziegeln** - entsprechend der Umgebung angepasst - einzudecken.  
  
(2) Die **Sockelhöhe** der Gebäude liegt zwischen **+ 0,30 m und + 0,50 m** über Oberkante der natürlichen oder bei Hanglage der festgelegten Geländehöhe (für Hanglagen Bergseite maßgebend).
4. **Kniestöcke bis zu 50 cm** bei ein- und zweigeschossiger Bauweise.
5. wird gestrichen.
6. Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.
7. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
8. Bei erdgeschossigen **Nebengebäuden und Anbauten** sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Dachneigung wie Hauptgebäude. Wandhöhe maximal 3 m und Gebäudehöhe maximal 6 m (bei Satteldächern).
9. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Flachdachblende, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).

10. Werden Garagen und sonstige Nebengebäude mit Pultdächern ausgeführt, müssen die Dachschrägen mit einer an allen Seiten herumgeführten Blende (Holz oder ähnl.) abgedeckt werden. Blendenhöhe max. 40 cm.
11. Bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, 2,75 m Gebäudehöhe und 2 m Wandhöhe zulässig.

Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1 m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO soll keine Anwendung finden.

12. Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften außer Kraft.
13. **Einfriedungen** (einschließlich Mauern) entlang der Straße sind in einer Gesamthöhe von 1,00 m (einschließlich Sockel), im Übrigen mit einer Gesamthöhe von 1,50 m (einschließlich Sockel) zulässig.
14. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind als Übergang zur freien Landschaft Bäume zu pflanzen (einheimische Laub- und Nadelgehölze), als Mindestzahl pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum.

15. Es sind folgende **Dachneigungen** bei den angegebenen Traufhöhen zulässig:

Bei eingeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 30 ° - 47 ° festgesetzt. Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise im Mittel maximal 9,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.

Bei zweigeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 25 ° - 40 ° festgesetzt. Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise im Mittel maximal 11,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.

Grenzgebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m und einer Wandhöhe von 3 m zulässig.

Bei Garagen: Flach-, Pult- oder Satteldach.

Garagen insgesamt nicht höher als 6 m und Wandhöhe maximal 3 m.