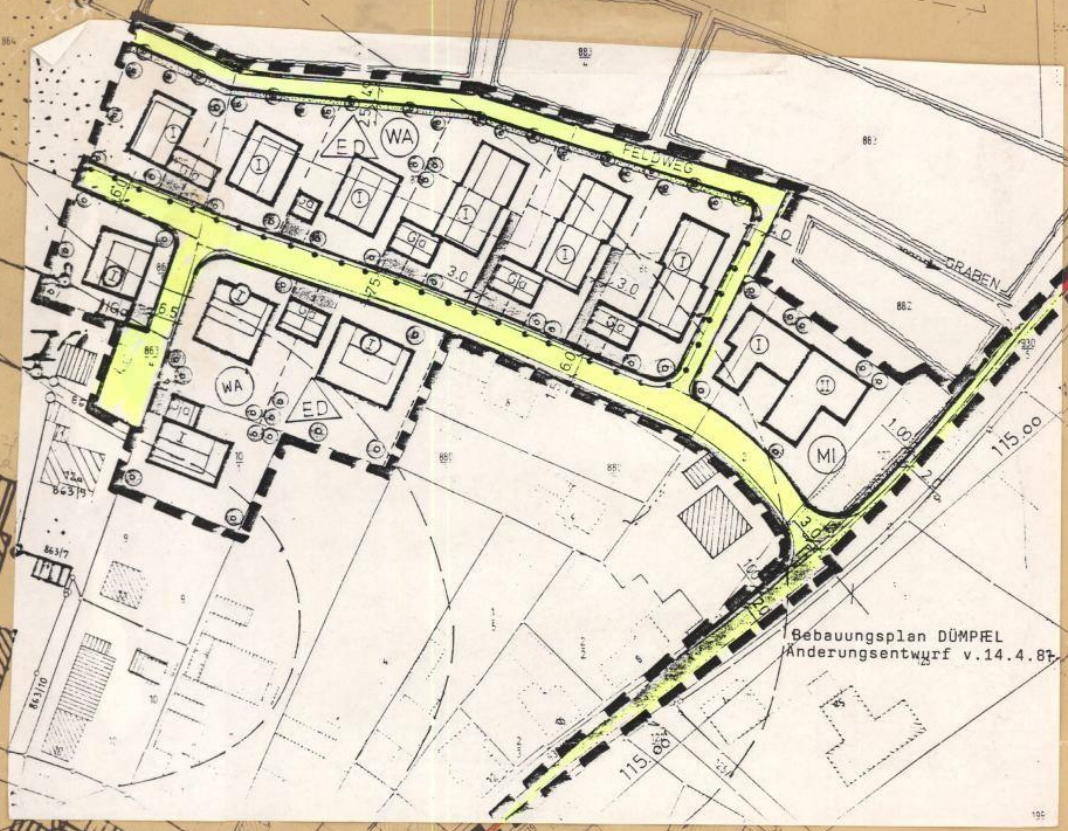


Gassenäcker



Bebauungsplan DÜMPFEL
Änderungsentwurf v.14.4.87

Schulstraße

St. Mauritius Kirche

RÖTTENBACH

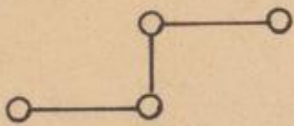
Kirchenweiher

Kirchenweiher

Bebauungsplan Nr. 29/9 „Dümpfel“

ZEICHENERKLÄRUNG

A) H I N W E I S E



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN

880

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIEN



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



TRAFO



ABBRUCH

B) F E S T S E T Z U N G E N



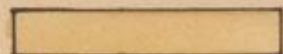
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



STRABENBEGRENZUNGSLINIE



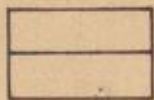
BAUGRENZE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE



MITTELLINIE - ZWINGENDE
FIRSTRICHTUNG



1 VOLLGESCHOß (ERDGESCHOß)
ZWINGEND

II

2 VOLLGESCHOSSE (ERDGESCHOß UND
OBERGESCHOß) ALS HÖCHSTGRENZE



2 VOLLGESCHOSSE (ERDGESCHOß +
1 OBERGESCHOß) ZWINGEND



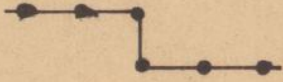
FLÄCHE FÜR ERDGESCHOSSIGE GARAGEN
"UND DEREN ZUFAHRTEN" UND DAMIT
GEM. NR. 8 DER "WEITEREN FESTSET-
ZUNGEN" VERBUNDENE NEBENGEBÄUDE



NICHT EINZUFRIEDENDE GARAGENEIN-
FAHRTEN



WOHNGEBIET I. S. DES § 1 DER BAU-
NUTZVERORDNUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN



MISCHGEBIET I.S. DES § 6 DER BAUNUTZVERORDNUNG



INNERHALB DES SICHTDREIECKES DÜRFEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN KEINERLEI HOCHBAUTEN ERRICHTET UND ANPFLANZUNGEN ALLER ART SOWIE ZÄUNE, STAPEL, HAUFEN UND SONSTIGE GEGENSTÄNDE ANGEBRACHT WERDEN, WENN SIE EINE GRÖßERE HÖHE ALS 1,00 M ÜBER DER FAHRBAHN ERREICHEN.



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



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 bzw. Mischgebiet** 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 werden.
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** sind bei ein- und zweigeschossiger Bauweise bis 50 cm zulässig.
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. 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, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).

10. Bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m² 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.

11. **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.

12. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind als Übergang zur freien Landschaft Bäume zu pflanzen (einheimische Laub- und Nadelgehölze).

12. Es sind folgende **Dachneigungen** 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.