

Bebauungsplan

"Am Kuhwasen"

Tektur III vom 21.04.1998

zum Bebauungsplan vom 24.4.1972

Begründung

Ing. - Büro
Eichler Hans

Lange Straße 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

Tel 09132 / 63632
Fax 09132/ 63642

Inhaltsverzeichnis

1.0 Geltungsbereich

2.0 Verkehrsfläche

3.0 Grünfläche

4.0 Flächen der Entsorgung

5.0 Bauland

- 5.1 Art der Baulichen Nutzung
- 5.2 Überbaute Grundstücksfläche
- 5.3 Stellung der baulichen Anlagen
- 5.4 Zahl der Vollgeschosse
- 5.5 Bauweise

6.0 Baugestaltung

6.1 Dachgestaltung

- Dachgauben
- Vorsprünge, Vorbauten, Turmgestaltungen
- Abstand Traufhöhe
- Material und Farbgestaltung

6.2 Material und Farbgestaltung

6.3 Garagen und Nebengebäude

7.0 Außenanlagen

8.0 Ordnungswidrigkeit

9.0 Verfahrensvermerke

**Bebauungsplan "Am Kuhwasen"
Tektur III vom 21.04.1998**

zum Bebauungsplan vom 24.4.1972

Begründung

Die Änderungen beziehen sich auf dem Bebauungsplan vom 24.4.1972 und der Tektur II vom 19.03.1976 "Am Kuhwasen".

1. Geltungsbereich zum Punkt 1 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

Die Grenze des Geltungsbereiches wird ungeändert beibehalten.

2. Verkehrsfläche zum Punkt 2 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

unverändert

3. Grünflächen zum Punkt 3 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

unverändert

4. Flächen der Entsorgungsanlagen zum Punkt 4 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

unverändert

5. Änd. Bauland § 9 (1) BBauG zum Punkt 5 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

Änd. 5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1b BBauG + BauNutzVO § 23

WR - Reine Wohngebiete § 3 BauNutzVO

Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung
13.5 Planzeichenverordnung

Änd. 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 1b BBauG + BauNutzVO § 23

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden Nebenanlagen nach § 14 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die keinen Einschränkungen unterliegen, zugelassen.

Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, die nicht der Genehmigungspflicht nach Landesrecht unterliegen.

Änd. 5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten

Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO

Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

Ansonsten gilt der Bebauungsplan von 24.4.1997 im Punkt 5.3

Änd 5.4 Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) BBauG §§ 16,17(4) und §18 BauNutzVO

max. II Vollgeschosse (Erdgeschoß + Dachgeschoß) = I + D

max III Vollgeschosse (Unter- + Erd- + Dachgeschoß) = U + I + D

5.5. Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

6. Änd. Baugestaltung zum Punkt 6 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

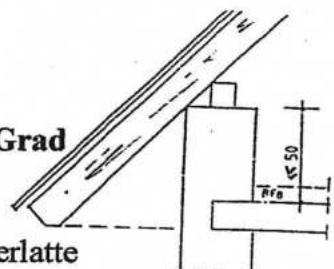
Dachgestaltung

SD , WD

Satteldach , Walmdach , Dachneigung Allgemein 18 - 42 Grad

Kniestock bis max. 0,50m

Die Berechnung erfolgt von OK Rohfußboden bis UK Mauerlatte



Dachgauben, Vorsprünge

Dachgauben

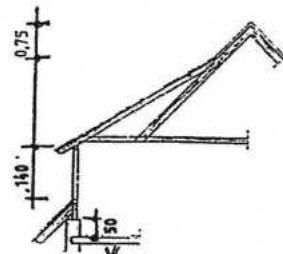
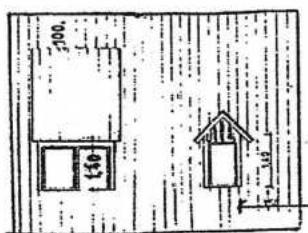
Die Errichtung von Dachgauben (Dacherker) ist zulässig. Die Dachneigung richtet sich im Verhältnis zum Hauptdach (siehe Skizze).

Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen, wobei die maximale Breite von 3,30 m für eine Einzelgaube als Höchstmaß angesehen wird.

Der Abstand bei Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 0,75m bis First.

Die Höhe der Gaube ab Austreten zum Hauptdach wird auf 1,40m begrenzt. Vom Ortgang wird ein Abstand von 1,50m als zwingend vorgeschrieben.

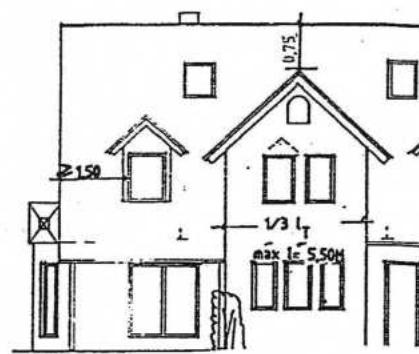
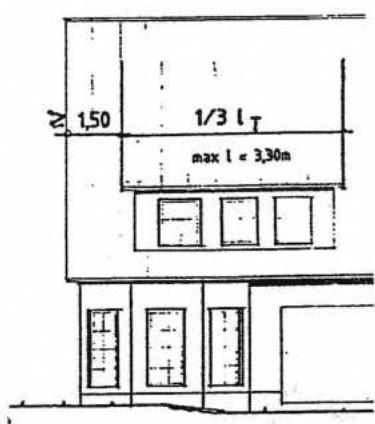
Zugelassen werden Sattelgauben und Schleppgauben.



Standgiebel , Vorbauten

Standgiebel mit Satteldächer sind gestalterisch zugelassen, solang keine Einzelbauten dadurch entstehen können (Siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei.

Das Maß der Standgiebel wird auf 1/3 der Trauflage bzw. auf 5,50 m eingeschränkt.



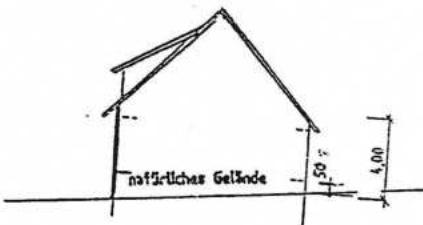
Abstand Traufhöhe

Die Traufhöhe , gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Dach (siehe Skizze) darf 4,00m nicht überschreiten.

Höhenlage FFB über Gelände Erdgeschoss

Die Höhenlage der Erdgeschosse (bezogen auf OK Rohdecke Keller) wird auf maximal 0,5 m über Oberkante natürliches Gelände bergseitig, gemessen Mitte Gebäude, festgelegt.

Skizze:



Änd. 6.2 Material und Farbgestaltung

Dachdeckung : Dachpfannen , Dachziegel oder ähnliches Material.
Die Farbgebung geht von rot über dunkelrot , dunkelbraun bis dunkelgrau.

Die Wände sind zu verputzen , stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
Sichtmauerwerk ist zulässig.
Die Farbgebung ist in allen natürlichen Farben zulässig.
Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

Änd 6.3 Garagen und Nebengebäude

Die Ausbildung des Daches ist als Flachdach sowie als Sattel- , Pult- , und Walmdach möglich.

Die Dachneigung kann bis maximal der Dachneigung des Hauses betragen.
Dachneigung (0 - 42 Grad).

An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitliche Dächer im Bezug auf die Dachneigung zu gestalten.
Die Ausnahme besteht bei einer Kombination zwischen Flachdach (Carport) und anschließendem Satteldach (Garage).

Garagen (Carporte) sind auf die dafür im Plan festgesetzten Flächen zu erstellen.

7. Außenanlagen: zum Punkt 7 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

unverändert

8. Änd. Ordnungswidrigkeit zum Punkt 8 des Bebauungsplanes vom 24.4.1972

Mit Geldbuße bis zu **1.000.000 DM** kann gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr.17 BayBO belegt werden , wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Bebauungsplanes normierten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt

Sonstige Zeichenerklärung

○—○ Grenze

11/3 Flurnummern der Grundstücke

 Bestehendes Wohngebäude

— — — Baugrenze

9.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung vom beschlossen, für das Gebiet einen "Am Kuhwasen" die Änderung zum Bebauungsplan vom 24.4.1972 durchzuführen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1. BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

.....
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am stattgefunden.

.....
1. Bürgermeister

Der Änderung des Bebauungsplanes "Am Kuhwasen" in der Fassung vom wurde mit Begründung Aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom gemäß § 2a Abs.3 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert worden.

.....
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

.....
1. Bürgermeister

Der hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom mitgeteilt.

.....
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes

.....
Siegel, Unterschrift

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens der Änderung zum Bebauungsplanes "Am Kuhwasen " wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Oberreichenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

.....
1. Bürgermeister

Aufgestellt: Oberreichenbach , 21.4.1998