

Die Marktgemeinde Nandlstadt erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.1970 (BGBl. I S.805), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS. I S.461), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.3.1970 (GVBl. S.73), Art. 105 Abs. 1 Ziff. 11 und Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S.179) in der Verfassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S.263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. BGBl. 1969 I S. 11), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

1.00 F E S T S E T Z U N G E N

Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches

1.10 A r t der baulichen Nutzung:

1.11 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau-
nutzungsverordnung festgesetzt.

1.12 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, die je-
doch in Hausgruppen zusammengestellt werden können.

1.20 M a ß der baulichen Nutzung:

1.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder zwingend
festgesetzt.

Ⓘ = Zwei Vollgeschosse, zwingend festgesetzt (Erdgeschoß +
Obergeschoß)

II = Zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt (nur
Erdgeschoß oder Erdgeschoß mit Untergeschoß)

1.22

	Ⓘ	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0.3	0.3
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0.6	0.5

1.30 B a u w e i s e :

1.31 Wenn nicht im Plan besonders gekennzeichnet, ist die Bauweise
als o f f e n e Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.40 ü b e r b a u b a r e Grundstücksflächen:

1.41 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien u.
Baugrenzen festgesetzt.



1.42 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücks-
flächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer
Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschla-
genen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

1.43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden,
wenn gem. Ziff. 1.22 dieser Festsetzungen eine umfangreichere
Nutzung zulässig wäre.

1.44 Garagen (Ga) dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe einbezogen werden.

1.45 Für Garagen wird festgelegt:
Wandhöhe maximal 2.40 m über Oberkante Erschließungsstraße,
~~Dachform: Pultdach, Dachneigung 9°~~

1.46a Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

1.46b Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe u. Fassadengestaltung vorgeschrieben.

1.47 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

1.48 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen Ga
Doppelgaragen DGa

1.49  Straßenbegrenzungslinie



1.50 Ä u ß e r e G e s t a l t u n g

1.51 Dachform: Satteldach
Dachneigung: 26° - 28°
Dachdeckung: Engobierte Ziegelware oder Wellasbestplatten dunkel - grau


DIE DACHLANDSCHAFT SOLLTE MIT DER UMLIEGENDEN WOHNBEBAUUNG EINE EINHEIT BILDEN UND AUCH DIE GARAGEN EIN ENTSPRECHENDES ZIEGELDACH ERHALTEN.

Wandhöhe

bei II max. 3.2 m über gewachsenem Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung.

bei (II) max. 6.3 m über gewachsenem Gelände, gemessen beim höchsten Geländeschnitt der Hausumfassung.

Das Eingraben der einzelnen Gebäude ist unzulässig, ebenso das Aufstetzen derselben durch künstliche Aufschüttungen.
DIE FUSSBODENoberkante DES unTERGESCHOSSES IST MAXIMAL MIT DER GELÄNDEoberkante AN DER SÜDWESTECKE DES GEBÄUDES GLEICHZusetZEN.

1.52  Firstrichtung der zu planenden Gebäude

1.53 Doppelhäuser und zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.

1.54 Dachgauben sind unzulässig; Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe 70 x 100 cm zulässig.

1.55 Kniestöcke werden nicht zugelassen.

1.60 E i n f r i e d u n g :

1.61 Als Einfriedung **entlang von** öffentlichen Straßenflächen werden nur Holzlatten-Mantel-Zäune oder Hecken zugelassen. Stahlstützen auf Betonsockel, h = 20 cm ab OK. Fahrbahn bzw. Gehsteig. Gesamthöhe (Zaun mit Sockel) = 1.00 m

Säulen müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.

1.62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1.00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen; sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

1.70 B E P F L A N Z U N G :

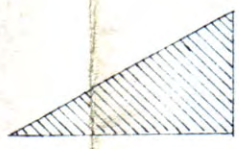
1.71 Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen.



Öffentliche Grünfläche

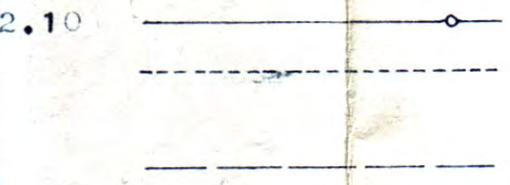


Private Grünfläche



Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung und Ablagerung über 1.00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

2.00 H I N W E I S E



Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 Vorgeschlagene Aufhebung d. alten Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

170 Flurstücksnummer
 5 Vorläufige Teilgrundstücksnummer



2.11 Altbebauung (Hauptgebäude)
 Altbebauung (Nebengebäude)
2.11 a Abzubrechende Gebäude

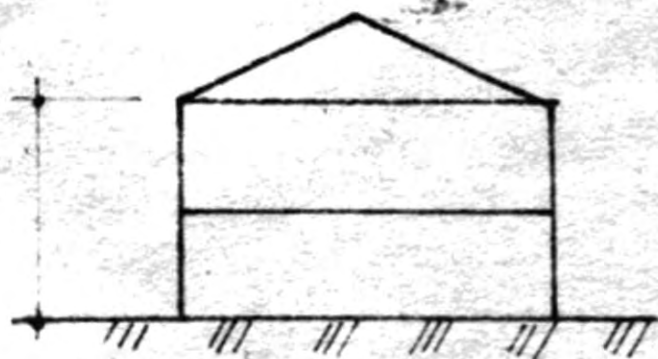


2.12 Höhenschichtlinie
 Steile Böschung

2.13 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Kanalisation mit mechanisch-biologischer Kläranlage anzuschließen

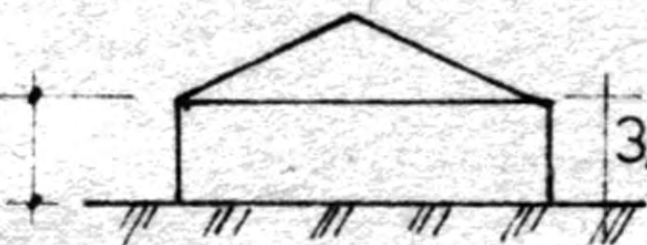
ERLÄUTERUNGEN ZU ZIFFER 1.21

max. 6,3



II

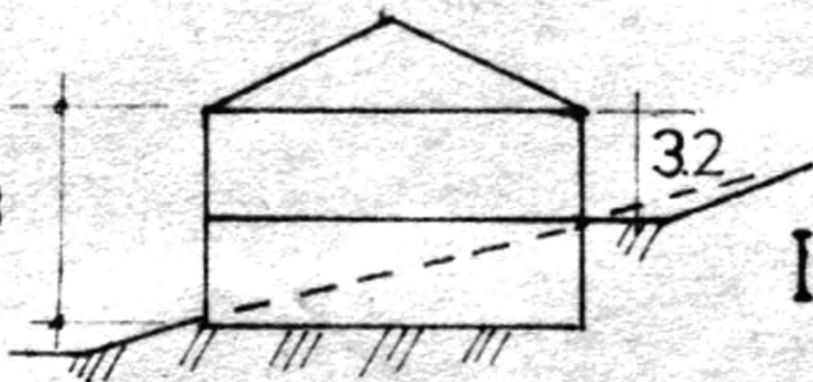
max. 3,2



3,2

II

max. 6,3



3,2

II