

B E B A U U N G S P L A N
N A N D L S T A D T · W A L D B A D S I E D L U N G I
L A N D K R E I S F R E I S I N G

P L A N F E R T I G E R :

GEFERTIGT AM :

21. FEBRUAR 1970

GEÄNDERT AM :

22. MAI 1970

GEÄNDERT AM :

17. März 1971

PETER WACKER

INGENIEUR (GRAD.) FÜR HOCHBAU BDB

8051 NÄNDLSTADT

BAHNHOFSTRASSE 3

TELEFON 08756/217

(ARCHITEKT)

Der Markt Nandlstadt

erläßt aufgrund § 9, 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (Bay.BS I S. 461), Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 29.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) und 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g


Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- u. Baulinienpläne.


A) Festsetzungen

- 1a) Das Bauland wird nach § 9 Bundesbaugesetz und § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1b) Ausnahmen, wie sie in § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1c) Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind ausserhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen um Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 1d) Für Baugrundstücke mit 1-gesch. Bebauung wird als Grundflächenzahl maximal 0.40 und als Geschoßflächenzahl maximal 0.45 festgelegt.
- 1e) Für Baugrundstücke mit 2-gesch. Bebauung wird als Grundflächenzahl maximal 0.60 festgelegt.
- 2a) Für Garagen wird festgelegt:
Wandhöhe maximal 2.80 m über Oberkante Erschließungsstraße,
Dachform: Pultdach, Dachneigung 3°.
- 2b) Doppelgaragen (DGA) müssen mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.
- 2c) Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 3a) Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nur Holzlatten-Zäune oder Hecken zugelassen.
- 3b) Für Holzlatten- (Hanichel-) Zäune wird festgesetzt: Höhe maximal 1.00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte.


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


- 3c) Für Hecken als Einfriedungen wird festgesetzt: Höhe maximal 1.00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Die Hecke kann mit Maschendraht hinterspannt sein, welcher mindestens 10 cm niedriger zu halten ist als die Oberkante der Hecke.
- 3d) Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen; sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.
- 3e) Sichtschutzmatten sind unzulässig.
- 4 Baugrundstücke, welche westlich direkt an die Gemeindeverbindungsstraße Fl.Nr. 222 angrenzen, dürfen keine direkten Zugänge oder Zufahrten zu dieser Gemeindeverbindungsstraße haben.
- 5a) Kniestöcke werden nicht zugelassen.
- 5b) Dachgauben sind unzulässig; Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe 70 x 100 cm zulässig.
- 6) Stellenplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.
- 7) Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt (also zum Beispiel 4 Bäume auf einem Grundstück von 715.- qm). Dabei sind die Art 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

- 8)  Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerung von Gegenständen über 1.00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.


- 9.)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

 Baugrenzen

 Begrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Parkflächen

 Flächen für Versorgungsanlagen, Umformerstation

Ga, DGa

Flächen für Garagen, Doppelgaragen



einzuhaltende Firstrichtung

z.B. + 7,5+

Maßangaben in Metern

10) I zwingend
1 Vollgeschoß

Dachform: Satteldach, Dachneigung 28-32°
Wandhöhe: max. 3.50 über Oberkante gewachsenen Gelände, gemessen an der Südwest-Ecke des Baukörpers

11) II zwingend
2 Vollgeschosse

Dachform: Satteldach; Dachneigung 28-32°
Wandhöhe: max. 6.50m über Oberkante Gelände, gemessen an der Südwest-Ecke des Baukörpers

12) III zwingend
1 Vollgeschoß hangseitig
2 Vollgeschoß talseitig

Dachform: Satteldach; Dachneigung 28-32°
Wandhöhe hangseitig:
Max. 3.50m über Oberkante gewachsenen Gelände, gemessen an der Südostseite des Baukörpers.
Wandhöhe talseitig:
Max. 6.50m über Oberkante gewachsenen Gelände, gemessen an der Nordwestseite des Baukörpers.

B) Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 170/1

Flurstücksnummer



bestehende Wohngebäude, Nebengebäude



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

z.B.  480

Höhenlinien, Höhen in m über NN



Böschung

Die mit A gekennzeichneten Baugrundstücke sind vor Bebauung um die angegebenen Maße in cm aufzuschütten.

Bei Gebäuden mit Feuerstätten in einer Entfernung zum Wald, von weniger als 100 Metern werden Prellbleche an den Kaminaustrittsöffnungen zum Schutz gegen Funkenflug gemäß Art.16.Bay.BO. als Auflage bei Erteilen der Baugenehmigung (Art.91.Abs.5 Bay.BO.) gefordert.