

Die Gemeinde Anger erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BauGB, Art. 91 BayBO, der BauNVO 1990 und Art. 23 GO den

**Bebauungsplan "Reitweg", Aufham**

als **S a t z u n g** :

Für das Gebiet "Reitweg", Aufham gilt der von Architekt Lerach in der Fassung 30. 06. 1998 vom gefertigte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt für:
- |                  |    |        |                  |
|------------------|----|--------|------------------|
| Parzellen 1 - 4: | je | 65 qm  | Grundfläche (GR) |
| Parzelle 9:      |    | 156 qm | "                |
| Parzelle 10:     |    | 89 qm  | "                |
| Parzelle 11:     |    | 94 qm  | "                |
| Parzelle 12 A:   |    | 220 qm | "                |
| Parzelle 12 B:   |    | 220 qm | "                |
| Parzelle 13:     |    | 73 qm  | "                |
| Parzelle 14:     |    | 73 qm  | "                |
| Parzelle 17:     |    | 103 qm | "                |
| Parzelle 18:     |    | 112 qm | "                |
| Parzelle 19:     |    | 126 qm | "                |

- b) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von § 19 Abs. 4, Ziff. 1 - 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht mitzurechnen.

- c) Zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße.

3) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (keine Hausgruppen).
- b) Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, oder Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

4) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festlegung der Höhenlage des Gebäudes im Gelände erfolgt nach einer Geländeaufnahme des Baugrundstückes. Dieser Höhenplan wird den Bauwerbern übergeben. Die darin gemachten Angaben über die Höhenlage der Garagen und Wohngebäude sind von den jeweiligen Planfertigern bzw. Bauherren einzuhalten.

Mit dem Bauantrag sind prüfbare Geländeschnitte vorzulegen, deren Höhenangaben sich auf den oben genannten Höhenplan beziehen.

Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 0,50 Meter Höhe sind unzulässig.

Das natürliche Gelände muß so aufgefüllt werden, daß nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen.

5) Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der gemeindlichen Stellplatzverordnung auf dem Baugrundstück herzustellen.

- b) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen, wenn die Einfahrt zur Garage im rechten Winkel zur Straße erfolgt.

- c) Die Oberflächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (Splittrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine usw).

6) Sichtfelder bei Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

Alle im Bebauungsplan liegenden privaten Grünflächen sowie die Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Hochwachsende einheimische Laubbäume (Obstbäume, Ahorne, Buchen, Eichen usw.) sind zu bevorzugen. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

8) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

9) Immissionsschutz (Hinweis)

Die Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben die bei der Nutzung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen üblicherweise auftretenden Immissionen (Lärm, Geruch, usw.) zu dulden.

§ 2

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1) Gebäudeform

Als Grundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseiten wenigstens um 1/5 länger sein müssen als die Breitseiten. Falls Vor- und Rücksprünge oder Anbauten errichtet werden sollten, sind sie so an den Hauptbaukörper anzugliedern, daß die geschlossene Grundrißform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.

2) Gebäudehöhe

Die Oberkante der Fußpfetten darf bei den zweigeschoßigen Gebäuden höchstens 6 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen höchstens 40 cm (2 Fußpfetten) über der Oberkante der Obergeschoßrohdecke liegen.

3) Dachgestaltung

- a) Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 22 - 27 ° betragen. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung einzuhalten. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes abzustimmen. Der Mindestdachvorsprung soll 0,75 m an den Traufseiten und 0,90 m an den Giebelseiten betragen. Die Dachflächen sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Flachdachpfannen einzudecken.

b) Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

4) Standgiebel

Standgiebel mit Querfirst sind zugelassen. Sie dürfen jedoch nur an einer Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal einem Drittel der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,50 m errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschreiten. Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerkes an der Längsseite. Der Standgiebel ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 ° größer sein als die des Hauptdaches. Die Firsthöhe des Standgiebels muß mindestens 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches.

5) Wintergarten

Je Wohnhaus ist der Anbau eines Wintergartens gestattet. Er darf nicht mehr als 3 m über die Trauf- bzw. Giebelseite vorspringen und die Grundfläche nicht größer als 15 qm sein. Die Fläche des Wintergartens ist in die Grundfläche (§ 1 Abs 2) mit einzurechnen.

6) Fassadengestaltung

Als Außenputz sind nur einfache, möglichst glatte bzw. feinkörnige Putze zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Außenwandverkleidungen und die sichtbaren Umwehrungen der Balkone dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

7) Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen mit Holzzäunen, Maschendrahtzäunen oder lebenden Hecken aus bodenständigen Gewächsen eingefriedet werden. Die Einfriedungen dürfen einschließlich Sockel, gemessen am Fahrbahnrand, nicht höher als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Sichtdreiecke nicht höher als 0,80 m sein. Dies gilt auch für lebende Hecken. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,15 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Maschendrahtzäune sind nur mit Stahlsäulen gestattet.

8) Verkabelung

Die Anschlüsse für die Stromversorgung sowie die Fernsprechleitungen sind durch Erdkabel herzustellen.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten  
(Art. 89 Abs. 1, Ziff. 17 BayBO)

Mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark kann

belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Bebauungsplansatzung zuwiderhandelt. Auf Art. 89 Abs. 1, Ziff. 17 BayBO wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Anger, den 10. 09. 1998

*Enzinger*  
(Enzinger)  
1. Bürgermeister