

Bebauungsplan der Gemeinde Anger
für das Gebiet "Seelandl", an Prastinger
Straße

Die Gemeinde Anger erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für die Grundstücke Fl.Nr. 776, 864 und Teile der Grundstücke Fl.Nr. 630, 771, 772, 776/7, 778, 794, 865 und 874, Gemarkung Högl, Ortsteil Moosbacherau, den Bebauungsplan "Seelandl", bestehend aus

1. der Planzeichnung mit Zeichenerklärung i. d. F. vom 23.02.1990, ausgearbeitet von dem Architekten Ossi Lerach, Jechling,
2. den nachstehenden Festsetzungen und Vorschriften.

§ 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Sämtliche Bauflächen 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 wird durch die Grundflächenzahl von 0,18 und die Geschößflächenzahl von 0,45 für die Bauparzellen Nr. 1,6,7,8,9,10,11 und 12 bzw. eine Grundflächenzahl von 0,20 und eine Geschößflächenzahl von 0,50 für die Bauparzellen Nr. 2, 3,4 und 5, sowie durch die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschoße bestimmt, soweit nicht durch die festgesetzten Baugrenzen die bauliche Nutzung weiter eingeschränkt wird.
- b) Gemäß § 23 Abs. 3 der BauNVO kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile (wie Balkone, Eingangsüberdachungen, usw.) die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten können, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

3) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

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

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf, in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über dem natürlichen oder der vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes 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. Erdauffüllungen im Zuge der Baumaßnahmen zur Anhebung zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens von mehr als 0,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände sind unzulässig.

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

a) Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen, bzw. nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

b) Stellplätze dürfen nicht überdacht werden. Die dürfen ferner nicht auf den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern an den Straßeneinmündungen erstellt werden.

c) Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens 1 1/2 Stellplätze erforderlich.

d) Der Abstand vom Garagentor bis zum Fahrbahn- bzw. Gehsteigrand (Grundstücksgrenze) muß mindestens 5 m betragen.

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

Die eingetragener Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten.

8) Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den festgesetzten Stellen sind Obstbaum- Hochstämme (Apfelbäume in verschiedenen Sorten) zu pflanzen.

Vgl.
2. Änderung:
2 Stellplätze

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die materiell-rechtlichen Bestimmungen der BayBO (wie Brandschutz, Abstandsflächen usw.) müssen eingehalten werden.

10) Sicherungsmaßnahmen und besondere baulichen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 BauGB)

- a) Entlang des Moosbaches ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen - gemessen ab Böschungsoberkante - frei von festen Einbauten aller Art, Zäunen, Lagerplätzen oder Gartenanlagen zu halten, die geeignet sind, die ordnungsmäßige Unterhaltung des Gewässers durch das Wasserwirtschaftsamt zu behindern oder zu erschweren. Eine bachbegleitende Bepflanzung ist einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt herzustellen.
- b) Zur Sicherung des evtl. auftretenden Hang- bzw. Grundwassers, insbesondere bei Naßwetterperioden, Schneeschmelze oder Hochwasser sind besondere Abdichtungsmaßnahmen in den Kellergeschoßen erforderlich. Durch Anlegung von Schürfgruben hat sich der Bauwerber selbst zu überzeugen. Bei der Planung und Bauausführung sind diese Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen.
- c) Durch die Baumaßnahmen darf die Standsicherheit des Hanges an der Prastinger Straße zu keiner Zeit gefährdet werden.

§ 2

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

1) Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 24 ° und mit einem allseitigen Mindestdachvorsprung von 0,75 m und die Dächer der oberirdischen Garagen als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 24 ° und mit einem Mindestdachvorsprung von 0,50 m auszubilden.

Die Dachflächen sind mit rot oder braun engobierten Flachdachpfannen bzw. rot oder braun durchgefärbten Betondachsteinen einzudecken. Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,80 qm nicht überschreiten.

2) Gebäudehöhe

- a) Bei den Parzellen Nr. 1,6,7,8,9,10,11 und 12 dürfen die Oberkanten der Fußpfetten bei 2-geschoßigen Gebäuden höchstens 5,90 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen bei allen Gebäuden höchstens 40 cm (2 Fußpfetten) über der Obergeschoßrohdecke liegen.
- b) Bei den Parzellen Nr. 2, 3, 4 und 5 dürfen die Oberkanten der Fußpfetten höchstens 3,25 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen höchstens 40 cm über der Erdgeschoßrohdecke (Straßenseite) liegen.
- c) Die Oberkanten der Fußpfetten der oberirdischen Garagen dürfen höchstens 2,75 m über dem Garagenfußboden liegen, ausgenommen davon sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes liegen.

3) Gebäudeform

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

4) Fassadengestaltung

Das Mauerwerk ist zu verputzen und weiß zu streichen. Kunst- und Zierputzarten, sowie Spritzputzarten sind nicht gestattet. Sollten andere Farbtönungen der Fassaden gewünscht werden, so sind vor Ausführung der Außenanstricharbeiten Farbproben anzusetzen und vom Landratsamt abzunehmen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig. Die sichtbaren Teile der Balkonumwehrungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Unzulässig sind Glasbausteinfenster.

Sichtschutzwände dürfen nur aus Holz ausgeführt werden.

5) Einfriedungen

- a) Die Baugrundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Holzzäunen (senkrechte Latten, waagrecht verlaufende ungesäumte Bretter, Hanichelzaun) und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen, Höhe max. 0,80 m über der Straßen- oder Gehsteigoberkante eingefriedet werden. Bei den Zäunen müssen die Pfosten verdeckt hinter den Zaunfeldern angeordnet werden, so daß die Zaunfelder straßenseitig ohne Unterbrechung durchlaufen.

Durchlaufende Sockel dürfen nicht höher als 10 cm sein. Im geneigten Gelände ist die Oberkante der Zäune und der Sockel dem Geländeverlauf anzugleichen. Abtreppungen sind unzulässig.

An den Nachbargrenzen (zwischen Baugrundstücken) sind einfache Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen (keine Betonsäulen) gestattet. Die Einfriedungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein, gemessen vom tiefer gelegenen Grundstück bis Oberkante Einfriedung. Sie können mit Hecken aus bodenständigen Gewächsen, die nicht höher als 1,50 m sein dürfen eingepflanzt werden.

- b) Mauerpfeiler bei Eingangspforten und Einfahrten dürfen nicht unter 40 cm breit sein. Bei Verwendung von Natursteinen ist lagerecht zu mauern. Türen und Tore dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hinein aufschlagen.
- c) Im Bereich des Schutzstreifens entlang des Moosbaches müssen die Zäune so errichtet werden, daß ein unbehinderter Zugang durch das Wasserwirtschaftsamt zur Unterhaltung des Moosbaches gewährleistet ist.

6) Verkabelungen

Die Anschlüsse für die Stromversorgung, der Telefon- und Fernseekabel sind durch Erdkabel herzustellen.

7) Stellplatzflächen

Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplätze in die Grünflächen ist anzustreben.

§ 3

Immissionsschutz

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

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO kann mit einer Geldstrafe bis zu 100.000 DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) gegen das in § 2 Abs. 1, 2, 3 und 4 genannte Gestaltungsgebot verstößt,

- b) Einfriedungen entgegen § 2 Abs. 5 herstellt oder verändert,
- c) die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen entgegen § 1 Abs. 5 herstellt und bei der Geländeauffüllung nicht die festgelegte Höhe beachtet,
- d) die Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen nicht entsprechend § 1 Abs. 7 freihält.

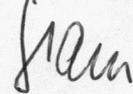
§ 5

Inkrafttreten

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

Anger, den 19. 04. 1990

Gemeinde Anger



Graßl

1. Bürgermeister