

Bebauungsplan

„Vachenlueg“

Die Gemeinde Anger erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, und der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGb-, Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- folgenden **Bebauungsplan** als

SATZUNG:

Für den Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 332, 332/3 und 353/3, Gemarkung Högl, Vachenlueg, gilt der vom Architekturbüro Flori Magg ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 05. Okt. 00, der zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vachenlueg“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Abstandsflächen (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

Zu Parzelle Nr. 6: Soweit bei Ausnutzung der Baugrenze an der Nord- Westecke des Gebäudes auf Parzelle 6 die Abstandsfläche in die Parzelle 7 hineinragt, wird eine Abweichung von Art. 6 BayBO zugelassen.

Zu Parzelle Nr. 7: Soweit die gesetzliche Abstandsfläche in die öffentliche Verkehrsfläche Planstrasse A hineinreicht, darf diese über die Strassenmitte hinaus bis zur westlichen Strassenbegrenzungslinie heranreichen.

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

Die max. überbaubaren Flächen für die einzelnen Parzellen werden wie folgt festgesetzt:

Parzelle	max. zulässige Grundfläche (GR)
1, 2	105 m ²
3, 6, 7	110 m ²
4 + 5	150 m ²
8	120 m ²

Gemäss § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 90 wird folgende abweichende Festsetzung getroffen:

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO 90 nicht mitzurechnen.

Die Wandhöhe bei Wohngebäuden wird auf max. 6,40 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Mass von der Rohdecke des Kellergeschosses bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bei traufseitig angeordneten Balkonen wird bei abgeschleppten Dachflächen die max. zulässige Pfettenlage von 0,40 m über OK Rohdecke OG in 1,0 m Abstand von der zugehörigen Fassadenfläche gemessen, gleiches gilt für max. Wandhöhe von 6,40 m.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhenkoten beziehen sich auf den Höhenfestpunkt ± 0.00 am Strommast der Zufahrtsstrasse auf Flst.Nr. 357. Sie stellen die max. Höhenlage des fertigen EG – Fussbodens dar. Niveausprünge zwischen den einzelnen Bauparzellen sind durch An- od. Abböschung entsprechend dem Höhenlinienplan vorzunehmen. Senkrechte An- oder Abböschungen sind bis max. 1,00 m Höhe über Gelände, jeweils an der Grundstücksgrenze zulässig, und mit geeigneten Absturzsicherungen zu versehen, und durch intensive Bepflanzung einzugrünen.

Mit dem Bauantrag sind prüfbare Geländeschnitte einzureichen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenzufahrten dürfen nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze herangezogen werden.

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

6. Immissionsschutz

Die Gebäude auf den Parzellen 2 und 3 sind grundrissorientiert so zu planen, dass auf der der Vachenlueger Strasse zugewandten Westseite keine Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer liegen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn der vorgenannte Planungsgrundsatz soweit wie möglich erfüllt ist und Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zu Lüftungszwecken mindestens ein Fenster auf der Nord- oder Südseite aufweisen, oder wenn diese Räume mit entsprechenden Schallschutz-Fensterelementen mit geregelter schallgedämmter Lüftungsanlage versehen werden.

7. Bauform, Baugestaltung

7.1 Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite.

Der Anbau eines erdgeschossigen Wintergartens je Wohngebäude ist zulässig, soweit dieser nicht mehr als 3,00 m über die Trauf- oder Giebelseite vorspringt und eine

Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet und die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

- 7.2 Ein Kniestock über dem 1.Obergeschoss ist nicht zulässig. Die Oberkante der Fusspfette darf max. 0,40 m über der Rohdecke des 1. Obergeschosses zu liegen kommen.
Ein Kniestock über dem Erdgeschoss ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes über dem Erdgeschoss wird auf mind. 1,60 m über der Rohdecke des Erdgeschosses festgesetzt, max. Wandhöhe jedoch 6,40 m.
- 7.3 Als Dachform wird für Haupt- und Nebengebäude ein Satteldach festgesetzt. Das Garagengebäude zu Parzelle 2 + 3 wird mit begrüntem Flachdach ausgebildet.
- 7.4 Die Dachneigung wird auf 18° - 24° festgesetzt. Nr. 6.7 bleibt unberührt. Zusammengebaute Gebäude sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 7.5 Die Dachüberstände werden an der Traufseite und an der Giebelseite auf mindestens 0,75 m festgesetzt.
- 7.6 Für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Dachsteine in naturroter Farbe zu verwenden. Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dacheindeckung auszuführen.
- 7.7 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Querfirste oder Standgiebel sind nur einseitig bei Gebäuden mit Kniestock (Wandhöhe < 5,0 m) zugelassen.
Sie dürfen jedoch nur an einer Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge und einer Tiefe von max. 2,50 m innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen errichtet werden.
Die Traufe der Quergiebel muss höhengleich mit der Traufe des Hauptbaukörpers ausgeführt werden. Die Dachneigung für Querfirste und Standgiebel wird auf max. 5° über der Neigung des Hauptgebäudes festgesetzt.
- 7.8 Lichtgräben oder Abgrabungen zur natürlichen Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Das Gelände ist mind. bis 0,60 m unter OK EG-Fussboden an das Gebäude heranzuführen.
- 7.9 Die Ostfassade der Sammelgaragen für die Bauflächen Nr. 2 + 3 ist ganzflächig, einheitlich mit Holzschalung zu versehen, oder in Beton, grob gestockt u. begrünt auszubilden.
Garagentore sind einheitlich auszuführen.

8. Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Strassenraum sind nur senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zaunsockel, die über die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche reichen, sind nicht zulässig. Zwischen den privaten Grundstücken sind Zaunanlagen allgemein bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

9. Versorgungsleitungen

Aus ortsplannerischen Gründen dürfen Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden

10. Ordnungswidrigkeit

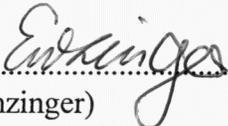
Mit einer Geldbuse bis zu einer Million Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Ziff. 4 – 7 dieser Bebauungsplansatzung zuwiderhandelt.

Auf Art. 89 Abs. 1, Ziff. 17 BayBO wird verwiesen.

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Anger, den 02.11.2000.....

Gemeinde Anger


.....

(Enzinger)
1. Bürgermeister