

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Krummatt - Erweiterung“ im  
Ortsteil Schutterzell

---

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, in der Fassung der letzten Änderung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

## 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt.

### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Die Zahl der Wohnungen wird in gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. In Gebäuden mit der Traufhöhe TH 2 sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

### § 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.
- (2) Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Ga, Cp) sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

### § 4 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß - Rohboden) beträgt mindestens 0,80 m bis max. 1,20 m. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wege.

### § 5 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Traufhöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) verbindlich:

TH 1- max. 3,85 m

TH 2- max. 6,25 m

Für Einzelhäuser werden die Traufhöhen als Obergrenzen festgelegt, für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Traufhöhe verbindlich festgelegt. Eine Abweichung von der verbindlichen Traufhöhe nach unten ist zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.


## § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksfläche sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1), durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aufenthalt / Spielplatz" sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Pergolen, Überdachungen etc., zulässig.

## § 7 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

## § 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt:

 - nur Einzelhäuser zulässig

 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## § 9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

## § 10 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

### 3.0 Grünordnerische Festsetzungen

#### § 11 Grünordnungsplan

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1), für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### § 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

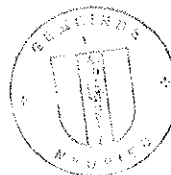
- (1) Im öffentlichen Bereich sind entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume sowie Sträucher nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB festgesetzt. Hierbei kann die Baumstellung in Anpassung an Grundstückseinfahrten, Leitungstrassen etc. geringfügig verschoben werden.
- (2) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je volle 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (4) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl gemäß der Bepflanzungsbeschreibung des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

#### § 13 Sichtfelder

- (1) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

Neuried, ..... 29. Jan. 2002

Für den Gemeinderat



  
Bürchen  
Bürgermeister