

S A T Z U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET

"UNTERSCHLAUERSBACH"

gilt

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gemäß Gemeinderatsbeschuß
auf Grund des

- § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982, geändert durch Paragraph 5 Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an die Staatszielbestimmung Umweltschutz in der Verfassung vom 16. Juli 1986 (GVBl. S. 135) und Gesetz vom 6. August 1986 (GVBl. S. 214)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952

folgende

BEBAUUNGSPLAN - S A T Z U N G

§ 1 Für das Gebiet "Unterschlaubersbach"

das begrenzt ist

im Süden: durch die Flur Nr. 992/2, 367/8, 367/2, 367/5

im Westen: durch die Flur Nr. 368/11, 368/12, 368/19,
368/7

im Osten: durch die Flur Nr. 369/2

im Norden: durch die Flur Nr. 368/2

ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "UNTERSCHLAUBERSBACH"

GEMEINDE GROSSHABERSDORF

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus

- Textteil - Satzung
- Planblatt M : 1000
- Begründung
- Statistik

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der im Planblatt dargestellten Nutzungsart als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) nach § 19 BauNVO, die Geschoßflächenzahlen (GFZ) nach § 20 BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO innerhalb der Baugrenzen.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. Bauweise und Abstandsflächen

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBo sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten zulässig, soweit sie auch nach Landesrecht zulässig sind.

Die Dachform und die Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

5. Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die nicht benötigten Hofflächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und in der Folgezeit zu unterhalten. Ausgenommen von der Grüngestaltung sind lediglich die Flächen für Zu- und Abfahrten, Zugangswege im Grundstück, benötigte Hofflächen, Mülltonnenstandplätze und Autoabstellplätze.

Autoabstellplätze sowie Zu- und Abfahrten der Grundstücke sind in ihrer Oberflächenausbildung so auszuführen, daß eine Regenwasserversickerung gesichert ist.

Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen ist bindend.

Im Bereich der Pflanzflächen der öffentlichen Straßen sind Bäume aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen festgesetzt.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Gesamthöhe von max. 1,10 m auszuführen.

Die Höhe des Sockelmauerwerks darf höchstens 0,30 m betragen.

7. Stützmauern, Aufschüttungen und Böschungen

Stützmauern und Aufschüttungen zur unverhältnismäßigen Geländeänderung sind nicht zugelassen. Im Planblatt sind die im Zuge der Straßenbaumaßnahme zu erwartenden Böschungen eingetragen.

8. Garagen

Alle Garagen sind mit geneigten Dächern (Dachneigung und Eindeckung auf das Hauptgebäude abgestimmt) zu versehen. Dadurch ist nicht ausgeschlossen, daß ein flacheres Dach als das des Hauptgebäudes errichtet wird, wenn das Garagendach begrünt wird.

Die Garage des südlichsten Grundstückes kann wegen der Geländeverhältnisse als Flachdachgarage ausgeführt werden.

Die Garagen sollten möglichst in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden stehen.

Garagen und Nebengebäude sind gemäß Art. 6 und 7 BayBo auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück möglich.

9. Baumschutzverordnung

Die Bestimmungen der Verordnung der Gemeinde Großhabersdorf zum Schutz des Baumbestandes auf den Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "UNTERSCHLAUERSBACH" anzuwenden.

10. Grundwasser, Regenwasser

- a. Werden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht gestattet.
- b. Das Einleiten von Wasser aus Hausdrainagen in die Kanalisation ist nicht gestattet.
- c. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachaufbauten soll über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) und/oder Gartenteichen auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Bei Mehrfamilienhäusern soll das Fassungsvermögen mindestens 27 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt selbsttätig in den vorhandenen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal. Für die Versickerung von Regenwasser ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.
- d. Bei Glätte sind umweltschädliche Streumittel (z.B. Salz) nicht zulässig. Empfohlen werden Sand, Splitt, usw.

11. Höhenlagen der Gebäude

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen bis maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände vorgesehen werden.

12. Solarenergie

Wintergärten, Glashäuser, Sonnenkollektoren, Solarzellen zur aktiven und passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet, die Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten.

13. Öffentliche Verkehrsflächen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung können an der Einmündung in die Staatsstraße 2245 die erforderlichen Haltesichtweiten nicht erfüllt werden. Diese Einschränkungen sind infolge des geringen Verkehrsaufkommens hinzunehmen.

Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten.

Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern und so auszubilden, daß sie Regenwasser von umliegenden, versiegelten Fläche aufnehmen können.

Parkflächen sind in Schotterrasen oder Pflaster mit 2 cm Rasenfuge auszuführen und mit einer Pflasterrinne oder -zeile von der Fahrbahn abzugrenzen.

Beleuchtung:

Peitschenmasten werden nicht zugelassen. Zu verwenden sind Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe (max. 4,00 m) und energiesparenden Leuchten.

14. Dächer

14.1 Dachform

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen. Ausdrücklich ausgeschlossen werden Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

14.2 Dachneigung

Die Dachneigung kann in der planrechtlichen Spanne von 38° - 48° bewegt werden. Giebelseitig zusammengebaute Dächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

14.3 Dachfarbe

Als Farbe für die Dacheindeckung werden ziegelrote Töne festgesetzt. Begrünte Dächer sind möglich.

14.4 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes darf bei allen Gebäuden max. 50 cm betragen (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette).

14.5 Dachgauben

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge einer Dachseite betragen.

Der Abstand von Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

Die Firstoberkante der Gauben muß mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

14.6 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist nach Möglichkeit so zu gestalten, daß die Nutzung der Sonnenenergie im größtmöglichen Maße erfolgen kann.

15. Fassaden

Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochenes weiß, jedoch keine reinweißen bzw. grellen Farbtöne zu verwenden. Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünung zur Wärmedämmung und zum Klimaausgleich bzw. zum Schutz des Außenputzes wird empfohlen.

16. Emissionen/Immissionen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

17. Forstwirtschaft

Gemäß Art. 17 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) sind offene Feuerstätten, unverwahrte Feuer, etc., -insbesondere Gartengrille- im Abstand von 100 m genehmigungspflichtig.

Entlang des bestehenden Waldes ist von den angrenzenden, zukünftigen Grundstücksbesitzern ein Zaun ohne Tür und Tor zur Vermeidung von Kompost- und/oder Unratsauslagerungen zu errichten.

Der benachbarte Waldbesitzer ist durch nachfolgende Haftungsausschlußerklärung von dem durch die waldnahe Bebauung verursachten vermehrten Haftungsrisiko freizustellen.

I n k r a f t t r e t e n

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Großhabersdorf

aufgestellt: 01. Juli 1992

den 16. Juli 1993

geändert: 18. Dez. 1992



Lang

.....
1. Bürgermeister Herr Lang.

H. Schneider

.....
Ing.Büro Schneider GmbH