

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GROBHABERSDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
"AN DER KLINGE"

---

Die Gemeinde Grobhabersdorf erläßt aufgrund von §2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994, (GVBl. S. 251) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1952 folgende

## S A T Z U N G

### § 1

#### Geltungsbereich

Für das Grundstück 556/1 der Gemarkung Grobhabersdorf ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Er trägt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 19 "An der Klinge" der Gemeinde Grobhabersdorf.

### §2

#### Inhalt

Der Bebauungsplan Nr. 19 besteht aus:

- Textteil
- Planblatt
- Begründung und Erläuterung
- Statistik

### §3

#### Textliche Festsetzungen

#### 1.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

A) Für den gesamten Geltungsbereich gilt ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO. Nicht zugelassen sind Handwerksbetriebe. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als private Grünfläche auszubilden und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind zulässig. Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig

B) Drei Vollgeschosse sind maximal zulässig jedoch nicht zwingend. Die maximale zulässige Traufhöhe wird hangseitig mit 7,25 m festgelegt. Abweichend von Art. 6 der BayBO werden folgende Abstandsflächen festgesetzt: Im Bereich zwischen den beiden südlichen Baukörpern ist für die beiden gegenüberliegenden Wände, die halbe Abstandsfläche zulässig.  
Für die beiden südlichen Baukörper wird zum Grundstück mit der Flurnummer 556/6 die halbe Abstandsfläche festgesetzt.

C) Konzeption: Als Ausweisung von Flächen für Wohngebäude mit max. 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß. Die Anordnung erfolgt in Abhängigkeit der bestehenden Geländeverhältnisse.

2.) Bauweise:

- A) Entsprechend den Festsetzungen des Planblattes
- B) Farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.
- C) Der Zwischenbau zwischen den beiden östlichen Baukörpern ist in seiner äußeren Gestalt so auszuführen, daß er deutlich als Zwischenbau in Erscheinung tritt.

3. Nebenanlagen:

A) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne von §14 BauNVO zulässig, soweit diese auch nach Landesrecht zulässig sind und die maximale Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die materiell-rechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten. Gebäude müssen ein Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad erhalten. Pergolen sind nur in Verbindung mit den Wohngebäuden zulässig.

B) Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Erker sind zulässig und dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten. Als vorspringende, untergeordnete Bauteile dürfen sie insgesamt max. 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen.

4. Anpflanzungen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht benötigten Hofflächen sowie die nicht bebaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, oder 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.

5. Grünordnung:

A) Die im Planblatt dargestellten Hecken und Bäume sind zu erhalten. Soweit durch die geplanten Baumaßnahmen Hecken beseitigt werden, sind entsprechende Ersatzanpflanzungen mit einheimischen Gehölzen in dem im Planblatt dargestellten Bereich vorzunehmen. Die Ersatzanpflanzung muß bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahme erfolgt sein.

B) Die Strauchpflanzungen im nördlichen Teil entlang der Grenze zum Flurstück 554/2 sind zu erhalten oder nach Abschluß der Baumaßnahme zu ergänzen (ein Stück pro 1,5 laufenden m). Zulässige Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Haselstrauch, Schneeball, Wildrose, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel, Felsenbirne.

C) Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan in dreifacher Ausfertigung beizufügen.

6. Einfriedungen:

Die Einfriedungen an den Straßengrenzen sind als senkrechte Holzlattenzäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,1 m auszuführen. Die Höhe des Sockelmauerwerks darf höchstens 0,3m betragen.

7. Garagen:

Die erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch in Einfach- oder Doppelparkern zu errichten.

### 8. Dächer der Wohngebäude:

A) Es werden Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 28 - 38 Grad zugelassen. Als Dacheindeckung werden ziegelrote Töne festgesetzt. Material: Tondachsteine oder Betondachsteine.

B) Zulässig sind Dachgauben und Zwerggiebel (max. 2 Stück je Dachseite). Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge einer Dachseite betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,25 m betragen die Firstoberkante der Gaube muß mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Größe von  $b/h = 75/140$  cm zulässig.

C) Es wird empfohlen, Dachabwässer in Zisternen aufzufangen, bzw. über ausreichende Sickerschächte oder Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mitbeantragt werden kann.

### 9. Höhenlage der Gebäude:

Ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugshöhe 100 am Höhenpunkt Wendehammer, Bolzen im Asphalt), werden die Höhen der Eingangsbereiche der einzelnen Baukörper wie folgt festgelegt:

Haus 1: 104,3 +/- 40cm

Haus 2: 107,5, +/- 40 cm

Haus 3 107,25 +/- 40cm

### 10. 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.

### 11. Grundwasser:

A) Eine permanente Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Soweit hoher Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

B) Bei Glätte sind umweltschädliche Streumittel (z.B. Salz) nicht zulässig. Empfohlen werden : Sand, Splitt usw.

### 12. Kfz Stellplätze

Die Stellplatzbedarfsatzung der Gemeinde Großhabersdorf ist in der jeweils gültigen Fassung bzgl. der Gestaltung und der erforderlichen Anzahl der Kfz Stellplätze zu beachten.

§4  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Gemeinde Großhabersdorf 16. Juni 1995

  
**Lang**  
1. Bürgermeister

