

Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Schneizlreuth
für das Gebiet "Mautnerfeld"
in Weißbach a.d.Alpenstraße

Die Gemeinde Schneizlreuth erläßt gem. Par. 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl.S 903), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763) , Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) für die Grundstücke Fl. Nr.48, 53, 54/2,54/4, 54/6, 380, 381, 381/2 und 383 der Gemarkung Weißbach den Bebauungsplan "Mautnerfeld" im Ortsteil Weißbach bestehend aus

1) der Planzeichnung mit Zeichenerklärung in der Fassung vom 04.01.1990 ausgearbeitet von Dipl.Ing.(FH) O. Lerach, Anger

2) den nachstehenden Festsetzungen und Vorschriften

als **Satzung**.

Par.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

Sämtliche Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Par.4 BauNVO festzusetzen.

(2) Bauweise

Für das Baugebiet ist nur offene Bauweise zulässig

(3) Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Plan festgesetzten Grundflächen- und Geschosflächenzahlen.

(4) Stellung der bauliche Anlage

Die im Plan vorgeschriebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten

(5) Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über der natürlichen oder der vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes natürliches Gelände muß so aufgefüllt werden, daß nach Bezugfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen.

(6) Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze dürfen nicht überdacht werden. Sie dürfen ferner nicht in den, im Plan eingezeichneten Sichtfeldern an der Straßeneinmündung erstellt werden.

Private Hofzufahrten und Stellplätze sollen nicht versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Mineralbeton versehen werden.

(7) Sichtfeld bei Straßeneinmündungen

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten.

(9) Pflanzgebot

In den festgesetzten Pflanzbereichen (Symbolik "zu pflanzender Baum") sind überwiegend Bergahorn-Hochstämme (*Acer pseudoplatanus*) als Baumart I.Größe vorzusehen, auf den öffentlichen Grünflächen auch in Mischung mit Linde (*Tilia platyphylloides*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Der das Baugebiet nach Westen begrenzende Leitenhang ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen und sollte von den jeweiligen Eigentümern wenigstens alle 2 Jahre einmal im Spätsommer gemäht werden. Eine gärtnerische Nutzung oder Aufforstung ist zu vermeiden.

Par.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Par. 9 Abs. 4 BauGB und Art.107 Abs. 4 BayBO

(1) Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 24 Grad und mit einem allseitigen Mindestdachvorsprung von 0,80 m, sowie die Dächer der oberirdischen Garagen als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18 -24 Grad und mit einem Mindestvorsprung 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. neg. Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten.

(2) Gebäudehöhe

Die Oberkante der Fußpfetten dürfen bei 2-geschoßigen Gebäuden höchstens 5,90 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Oberkante der Fußpfetten dürfen bei allen Gebäuden höchstens 40 cm über der Obergeschoßdecke liegen.

(3) Gebäudeform

Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß mindestens 4:5 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

Falls Vor- und Rücksprünge oder Anbauten errichtet werden sollen, sind sie so an den Hauptkörper anzugliedern, daß die geschlossene Grundrißform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.

(4) Außenwände

Das Mauerwerk ist zu verputzen und zu streichen. Kunst- und Zierputzarten sowie Spritzputzarten sind nicht gestattet.

Außenmauerwerk, Außenwandverkleidungen und Kunststoffe, Asbestzement, polierte und glasierte Platten sowie Überdachungen aus Kunststoffplatten und dgl. sind nicht zulässig. Zulässig sind nur Außenwandverkleidungen aus Holz. Sichtbare Teile der Balkonumwehrungen aus Beton, Mauerwerk, Kunststoffplatten und dgl. sind unzulässig. Balkonumwehrungen sind nur aus Holz zulässig. Nicht zulässig sind auch Glasbausteinfenster.

Sichtschutzwände dürfen nur aus Holz ausgeführt werden.

(5) Einfriedungen

An den Straßenbegrenzungslinien sind nur Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen zulässig. Die Einfriedungen dürfen gemessen am Fahrbahnrand nicht höher als 1 m über der öffentlichen Verkehrsfläche sein. Die Oberflächen der Holzzäune können mit braunen Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich behandelt werden.

An der zum Wald hin gelegenen Seite sind Grundstücke mit einem Zaun ohne Türen abzugrenzen.

Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Holzzäune, Holzpflanzungen und Maschendrahtzäune errichtet werden mit einer Höhe bis zu 1 m.

Mauern, geschlossene Verbretterungen sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen entlang der Straße und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen untersagt. Als Hinterpflanzung dürfen nur bodenständige Sträucher verwendet werden. Hecken dürfen die Einfriedungshöhe nicht überschreiten.

Bei den Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in schalungsreinem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt von 30/50cm bis 30/100cm zulässig.

Türen und Tore dürfen nicht in die öffentlichen Straßenbegrenzungslinien hinein aufschlagen.

(6) Telefon- und Stromanschlüsse

Sämtliche Telefon- und Stromanschlüsse müssen mittels Erdkabel ausgeführt werden.

(8) Stellplatzflächen

Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplätze in die Grünfläche ist anzustreben.

(9) Grenz- und Gebäudeabstände

Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind nach den Vorschriften der BayBO zu bemessen, es sei denn im Bebauungsplan werden andere Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt.

Par. 3 Ordnungswidrigkeiten

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

1. gegen das in Par. 2 Abs. 1,2,3 u.4 genannte Gestaltungsverbot verstößt,

2. Einfriedungen entgegen Par. 2 Abs.5 herstellt oder verändert,

3. die Höhenlage der Gebäude und bauliche Anlagen entgegen Par.1 Abs.5 herstellt und bei der Geländeauffüllung nicht die festgelegte Höhe beachtet,

4.die Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen nicht entsprechend Par.1 Abs. 7 freihält.

Par. 4 Inkrafttreten

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

Schneizreuth, den 10.01.1990



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Marchl".

Marchl
1. Bürgermeister