

BBPL

"Laubberg"



Bebauungsplan „Laubberg“

Gemeindeteil Seußling
Gemeinde Altendorf

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Der Bebauungsplan wurde am 26.11.97 als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3488),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-1).

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücksnummern: 185, 185/2, 186/1, 187/1, 189, 190, 191, 194, 195 und 208 ganz und folgende Flurstücksnummern teilweise: 183, 184, 188 und 198.

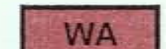
Legende zum Bebauungsplan

Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. Art der baulichen Nutzung



2.1 eingeschränktes allgemeines Wohngebiet die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

II

zweigeschossig als Höchstmaß (E + D) Das sich eventuell ergebende UG darf kein Vollgeschoss werden.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ);

0,3

3.3 Geschößflächenzahl (GFZ);

0,9

- 3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Größe von max. 2 m x 3 m und einer max. Traufhöhe von 2,25 m zulässig.
- 3.5 Höhe der baulichen Anlagen Die Erdgeschoß - Fußbodenhöhen werden mit 0,30 - 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei den Gebäuden, die von der Verkehrsfläche aus betrachtet talseitig liegen, ist für die Höhenlage die Straße maßgebend. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt.

4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2 Baugrenze Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die nur geringfügig von den Festsetzungen der Planung abweichen, können als Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB zugelassen werden. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- 4.3 Baulinie

5. Verkehrsflächen

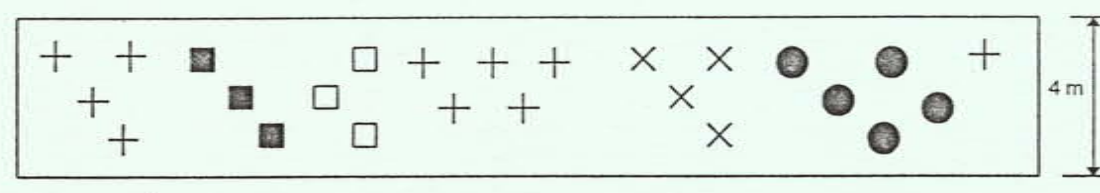
- 5.1 Straßenverkehrsflächen Verkehrsbegleitgrün
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Sichtdreiecke Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK-Fahrbahn nicht überschreiten.
- 5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - Ein- bzw. Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
 - Garagenzufahrt Aneinandergrenzende Garagenstauräume sind mit einheitlichem Material höhengleich auszubilden.
- 5.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Stützmauern und Rückenstützen von Randeinfassungen auf den Anliegergrundstücken sind zu dulden.

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 6.1 Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebiets sind bei unterirdischer Verkabelung zu dulden.
- 6.2 Abwasserkanal bestehend
- 6.3 Abwasserkanal geplant (Trennsystem)

7. Private Grünflächen

- 7.2 private Grünflächen Pflanzgebot
 - für Bäume pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.
 - für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern Artenliste: Wildrose, Schlehe, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Kirsche, Feldahorn, Eibe, Speierling, Walnuß und Wildst. Die Bepflanzungsmaßnahmen haben mindestens zwei- bis dreireihig mit Sträuchern (Höhe mind. 100 - 150 cm) und Heister (Höhe mind. 150 - 200 cm) zu erfolgen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist auszuschließen.
- Das Pflanzgebot als Abgrenzung zur offenen Flur ist in einer Breite von mindestens 4,00 m und im Sinne des folgenden Pflanzschemas auszuführen und dauernd zu unterhalten.



Pflanzabstand 1,50 m * 1,50 m im Dreiecksverband; Pflanzung in Gruppen unterschiedlicher Größen, d. h. 3 - 5 Gehölze einer Art werden zusammengepflanzt.

- + Wildrose Rosa canina
- Schlehe Prunus spinosa
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- × Hartriegel Cornus sanguinea
- Hasel Corylus avellana

8. Flächen für die Landwirtschaft

- 8.1 landwirtschaftliche Zufahrt

Gestaltung

Dachform:

Satteldach, Walmdach Dachneigung: 40° - 48° Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

Dachausbildung:

Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln zu erfolgen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen.

Dachgauben sind als Einzelgauben nicht breiter als 1,50 m, mit Sattel- oder Schleppdach auszubilden. Die Gesamtsumme der Dachgaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Der seitliche Abstand vom Dachrand muß 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte in Form von innenliegenden Loggien sind unzulässig.

Außenwände Haupt- und Nebengebäude sind entweder in massiver Bauweise oder als Holzrahmenkonstruktion zu errichten. Bei massiver Bauweise sind sie zu verputzen, bei Holzrahmenkonstruktionen sind Verkleidungen aus Holz zulässig.

Fenster- und Türöffnungen Sie müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern.

Hausgärten

Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Einfriedungen

In den Bereichen, in denen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, können entweder Staketenzaune aus Holz, 1,00 m hoch, ohne Betonsockel oder Natursteineinfriedungen max. 0,30 cm hoch, errichtet werden. Jägerzäune sind unzulässig. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Für Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind entweder Maschendrahtzäune oder Holzstaketenzaune bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Garagen

Der Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen und darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

Nach dem 5,00 m Stauraum ist eine Einfriedung möglich, wenn ein weiterer Stauraum von 4,00 m vor der Garage vorhanden ist.

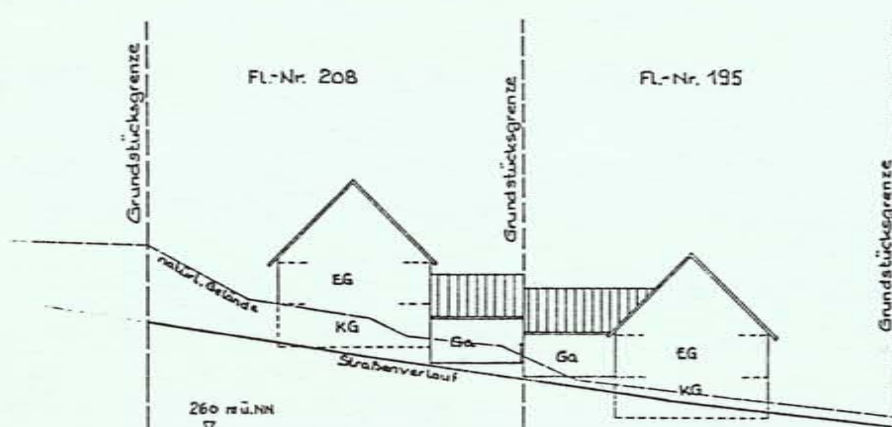
Die privaten Garagen sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die Wandhöhe der Garagen wird auf 3,00 m festgelegt. Zwischen den Flurnummern 195 und 208 ist eine gemeinsame Grenzmauer für die Garagenzufahrten auszuführen.

Befestigte Freiflächen

Die Befestigung der Freiflächen, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten sowie Arbeits- und Lagerflächen müssen mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge ausgeführt werden.

Jedes Wohngebäude sollte eine Regenzisterne von 3 cbm Inhalt pro 100 qm Dachfläche (zur Gartenbewässerung) vorsehen.

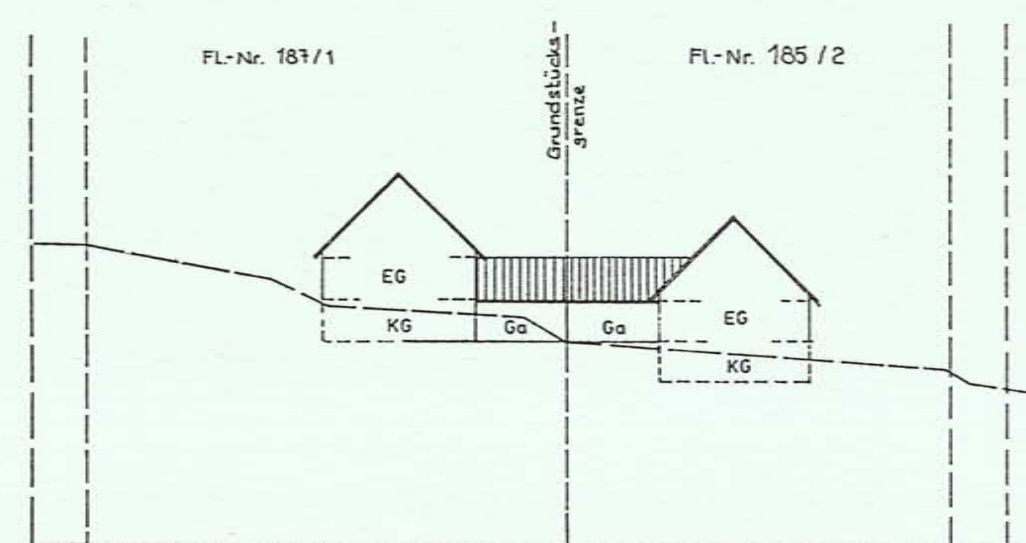
Geländeschnitt I - I M 1:500



vorgeschlagene Höhen:

- Fl.-Nr. 208: RFB KG = 265,60 m ü. NN, RFB EG = 263,60 m ü. NN, RFB Ga = 264,50 m ü. NN
- Fl.-Nr. 195: RFB EG = 263,60 m ü. NN, RFB Ga = 263,60 m ü. NN

Geländeschnitt II - II M 1:500



vorgeschlagene Höhen:

- Fl.-Nr. 187/1: RFB KG = 263,60 m ü. NN, RFB EG = 263,60 m ü. NN, RFB Ga = 263,60 m ü. NN
- Fl.-Nr. 185/2: RFB EG = 263,60 m ü. NN, RFB Ga = 263,60 m ü. NN

Hinweise:

Höhenlinien

Bestehende Gebäude

Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude

Vorgeschlagener Standort der geplanten Garagen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

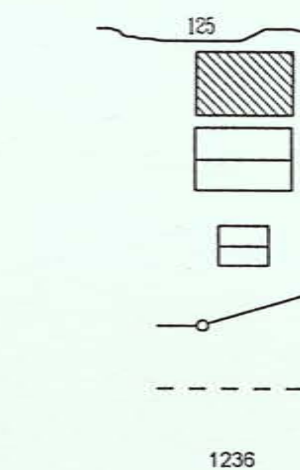
Flurstücksnummern

Erklärung der Nutzungsschablone

Geländeschnittführung

Ämtlicher Höhenfestpunkt:

Kugelbolzen an der Kirche in Seußling



Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachneigung



257,32 m ü. NN

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 16.10.1996 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Sitzung vom 23.09.1997 gebilligt.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.1997 bis 10.11.1997 öffentlich ausgestellt.

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.11.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.11.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde am 12.06.1998 im Amtsblatt der VG Buthaheim Nr. 23/24 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Altendorf und in den zu Auskünften der VG Buthaheim jedem Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

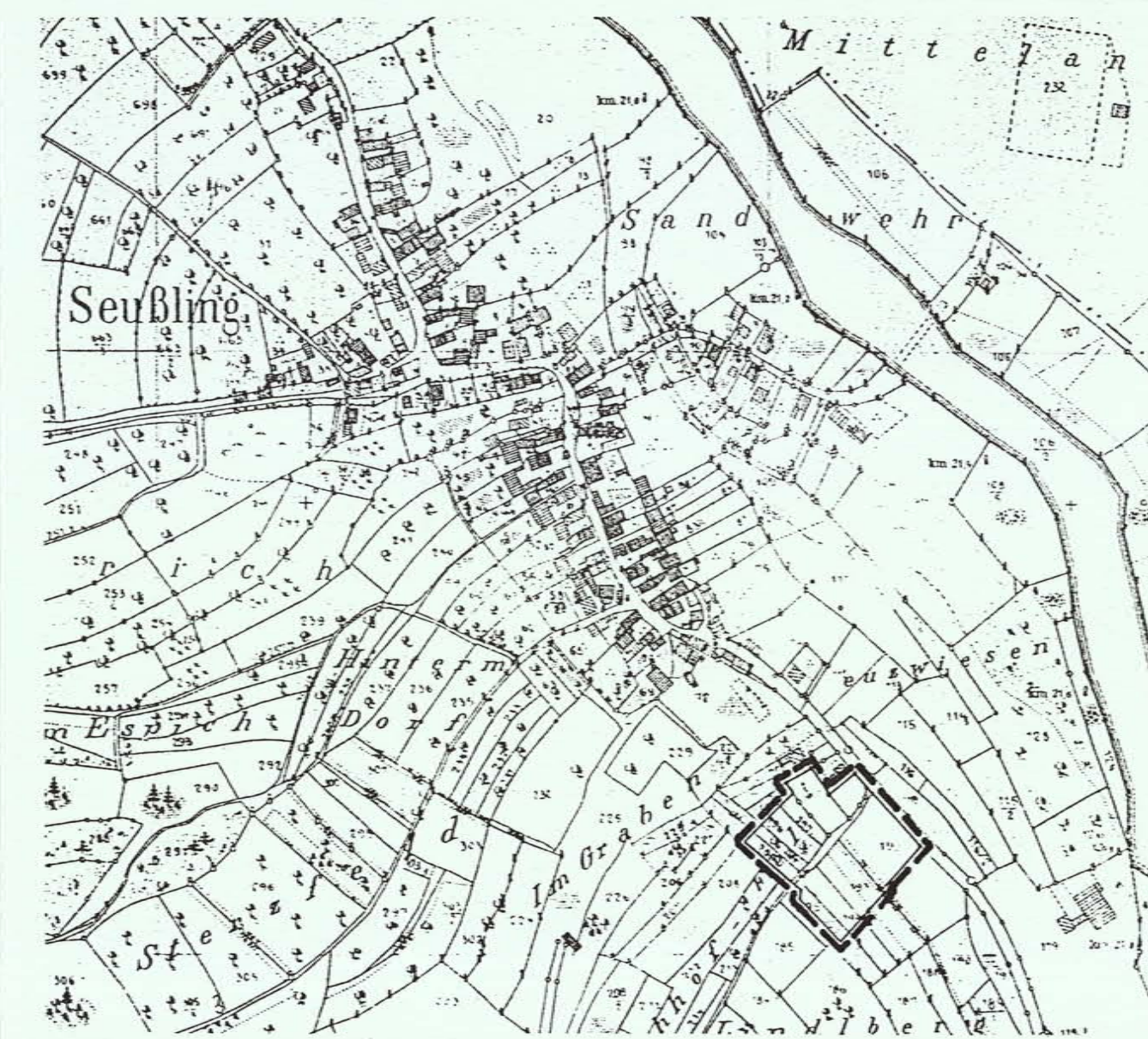
1. Bürgermeister

Gemeinde Altendorf

Gemeindeteil Seußling

Bebauungsplan

„Laubberg“



Übersicht: M 1 : 5.000

Entwurfsverfasser:
Ing. Büro KÖNIG, Burgellern, Pausdorfer Weg 24, 96110 Scheßlitz

Planfertigung vom: 17.12.96
geändert am: 16.09.97
geändert am: 26.11.97