



Bebauungsplan Nr. 4 „Mühlberg“

mit allen Änderungen

Textliche Festsetzungen:

(rechtsverbindlich seit 23.06.1998)

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücke

Abs. 1: Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

Abs. 2: Bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche, 2,75 m Gebäudehöhe und 2 m Wandhöhe zulässig.

Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1 m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO soll keine Anwendung finden.

Abs. 3: Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstmaße des § 17 BauNVO festgesetzt, soweit sich nicht aus Festsetzungen im Plan über die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Flächen, die GRZ und die GFZ geringere Werte ergeben.

Abs. 4: Wohngebäude dürfen bei eingeschossiger Bauweise nicht mehr als zwei Wohnungen und bei zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als drei Wohnungen haben. Bei einer Doppelhausbebauung darf in jedem Haus nur eine Wohnung ausgebaut werden.

§ 2 Anbauten

Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

§ 3 Dachausbildung

Abs. 1: Die Hauptgebäude erhalten Walm- oder Satteldächer.

Bei eingeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 30 ° – 47 ° festgesetzt. Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm. Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise im Mittel maximal 9,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.

Bei zweigeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 25 ° – 40 ° festgesetzt. Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm. Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise im Mittel maximal 11,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.

Grenzgebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m und einer Wandhöhe von 3 m zulässig.

Abs. 2: Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Wandhöhe maximal 3 m und Gebäudehöhe maximal 6 m (bei Satteldächern).

§ 4 Dachausbauten

Siehe Dachgaubensatzung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Außengestaltung

Abs. 1: Die Außenwände des Gebäudes sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Nutzungsbeginn zu verputzen und mit einem der Umgebung angepassten Farbanstrich zu versehen.

Wenn außergewöhnliche Putzmuster oder Farbanstriche verwendet oder Außenverkleidungen angebracht werden sollen, ist vor Ausführung der Arbeiten unter Vorlage entsprechender Muster die Zustimmung hierzu bei der Gemeinde einzuholen.

Die Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Ziegeln - entsprechend der Umgebung angepasst - einzudecken.

Abs. 2: Die Sockelhöhe der Gebäude liegt zwischen + 0,30 m und + 0,50 m über Oberkante der natürlichen oder bei Hanglage der festgelegten Geländehöhe (für Hanglagen Bergseite maßgebend).

§ 6 Garagen

Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Weise sind unzulässig.

§ 7 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Garagen sind auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen zulässig. Die an den Grundstücksgrenzen zu errichtenden Doppelgaragen für ein Grundstück sind zulässig, auch wenn die hierfür vorgesehene Baugrenze zur Hausseite hin geringfügig überschritten wird.

§ 8 Einfriedungen

Abs. 1: Einfriedungen entlang der Straße sind straßenweise einheitlich zu gestalten. Glatt verputzte Mauern als Einfriedungen sind zulässig.

Abs. 2: Einfriedungen (einschließlich Mauern) entlang der Straße sind in einer Gesamthöhe von 1,00 m (einschließlich Sockel), im Übrigen mit einer Gesamthöhe von 1,50 m (einschl. Sockel) zulässig.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt Art. 89 BayBO entsprechend.

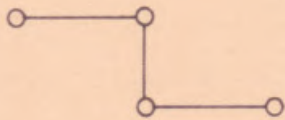
§ 10 Sonstiges

Für waldnahe Baugrundstücke sind die Bauvorschriften der Forstämter (bezüglich Kaminbildung und Einfriedung) zu beachten.

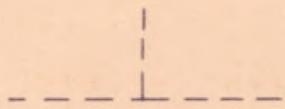
Legende

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

A) H I N W E I S E



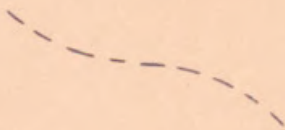
Bestehende Flurstücksgrenzen



Geplante Flurstücksgrenzen

262

Flurstücksnummer




Höhenlinien

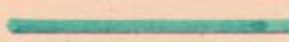


Bestehende Wohngebäude




Bestehende Nebengebäude

 Grenze des Geltungsbereiches

 Straßenbegrenzungslinie

 Baugrenze

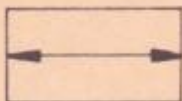
 Öffentliche Verkehrsfläche



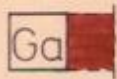
1 Vollgeschoß (Erdgeschoß)
zwingend



Firstrichtung wahlweise



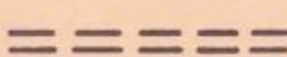
Firstrichtung zwingend



Nicht einzufriedende
Garageneinfahrten



Nur Einzelhäuser zulässig

 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern