

ZEICHENERKLÄRUNG

- A FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BBNVO
 - DACHNEIGUNG
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - OFFENE BAUWEISE
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - BAUGRENZE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - VERBOT DER EIN- UND AUSFAHRT
 - EINFAHRT
 - VERKEHRSFLÄCHE MIT MEHRZWECKSTREIFEN
 - SICHTRECKE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
 - HAUSSYMBOL (VORSCHLAG) NUR EINZELHÄUSER ZULASSIG
 - GARAGE MIT STAUHAUS NUR DOPPELHÄUSER ZULASSIG
 - FIRSTRICHTUNG BINDEND NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
 - SATTELDACH ELEKTRIZITÄT/UMFORMERSTATION
 - SPIELPLATZ OFFENTLICHE HALTESTELLE
 - PFLANZGEBOT FÜR BÄUME OFFENTLICH
 - PFLANZGEBOT FÜR BÄUME NICHT OFFENTLICH
 - PFLANZGEBOT FÜR BÜSCHE UND STRÄUCHER
 - PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHGRUPPEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

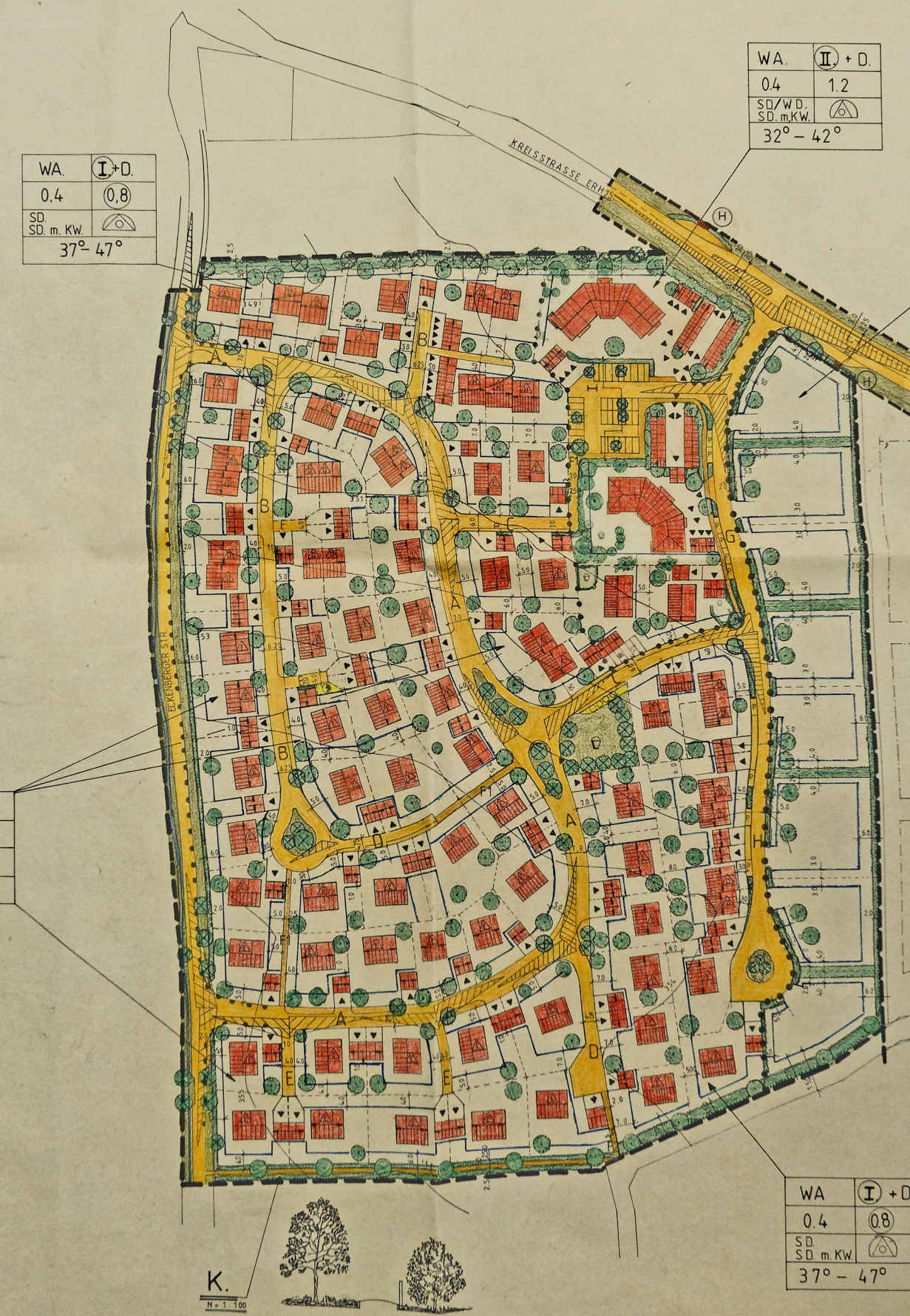
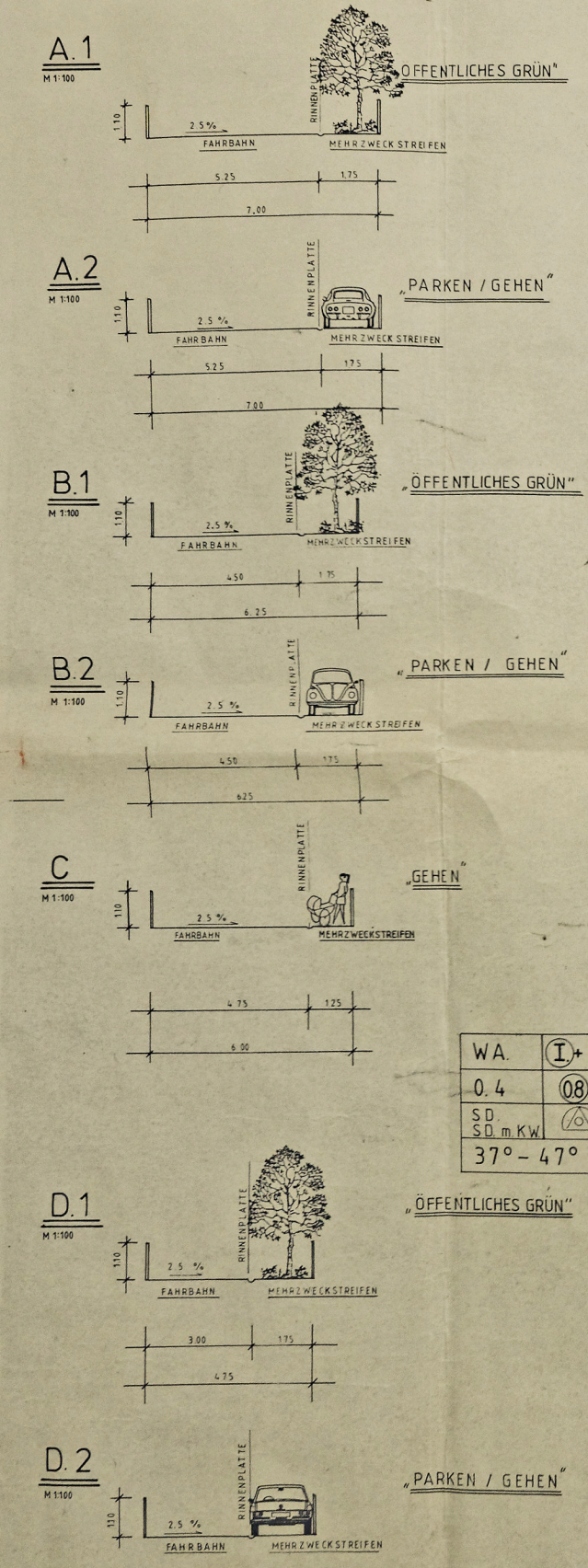
ART DER NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

- B FÜR DIE HINWEISE**
- HOHENLINIE
 - BEMESSUNG
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ARCHITEKTURBÜRO W. FUNKE
 AM OBERN GROTT 14
 91097 OBERREICHENBACH
 TEL.: 09104/1345 FAX.: 3101
ING.-BÜRO FÜR GRÜNPLANUNG
 DIETER DÜMLER
 97483 ELTMANN-ROSTADT
 TEL.: 09522/351 FAX.: 6538
 GEMEINDE 91097 OBERREICHENBACH
 VG AURACHTAL
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER ECKENBERGER STRASSE"
 M 1:1000 BLATT: 1 DATUM: JULI 1993
 GEÄNDERT:

GEMEINDE 91097 OBERREICHENBACH
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Eckenberger Strasse“
Bebauungsplan Nr. 7

STRASSENQUERSCHNITTE



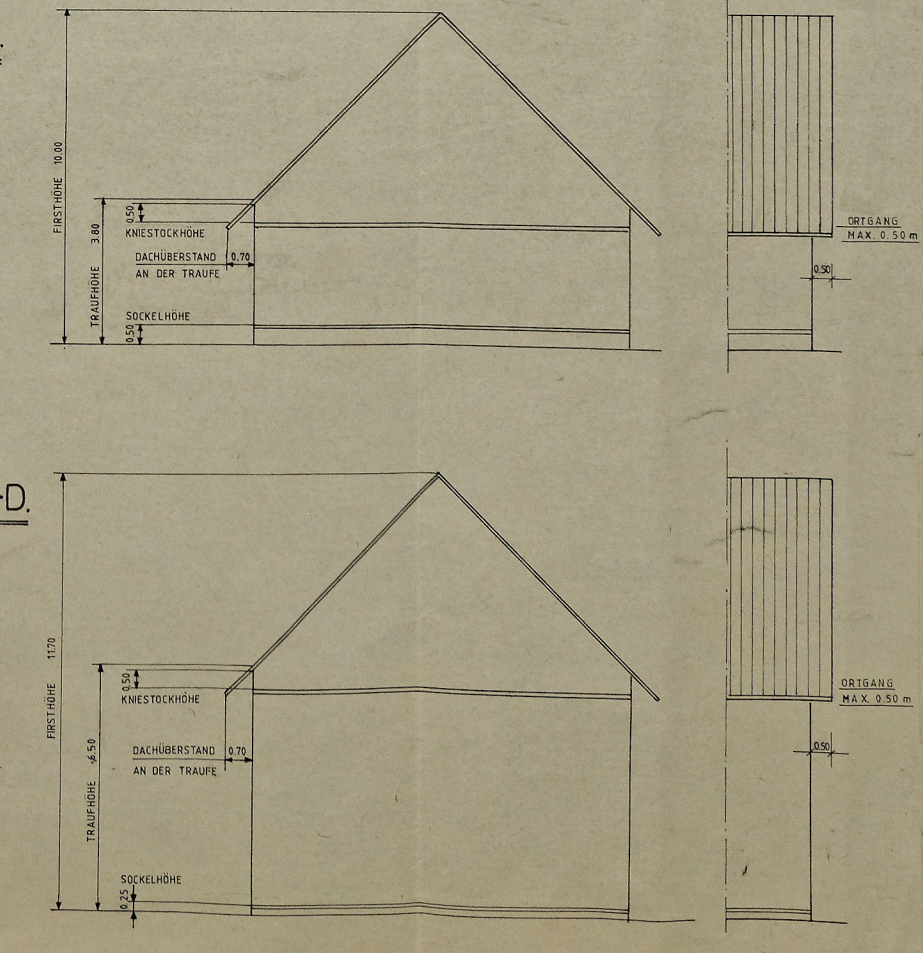
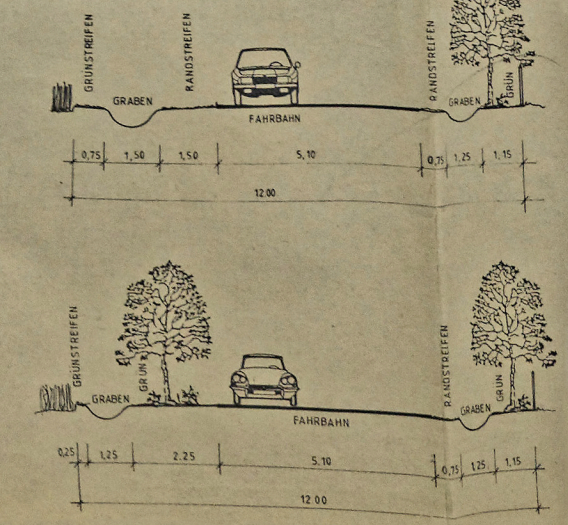
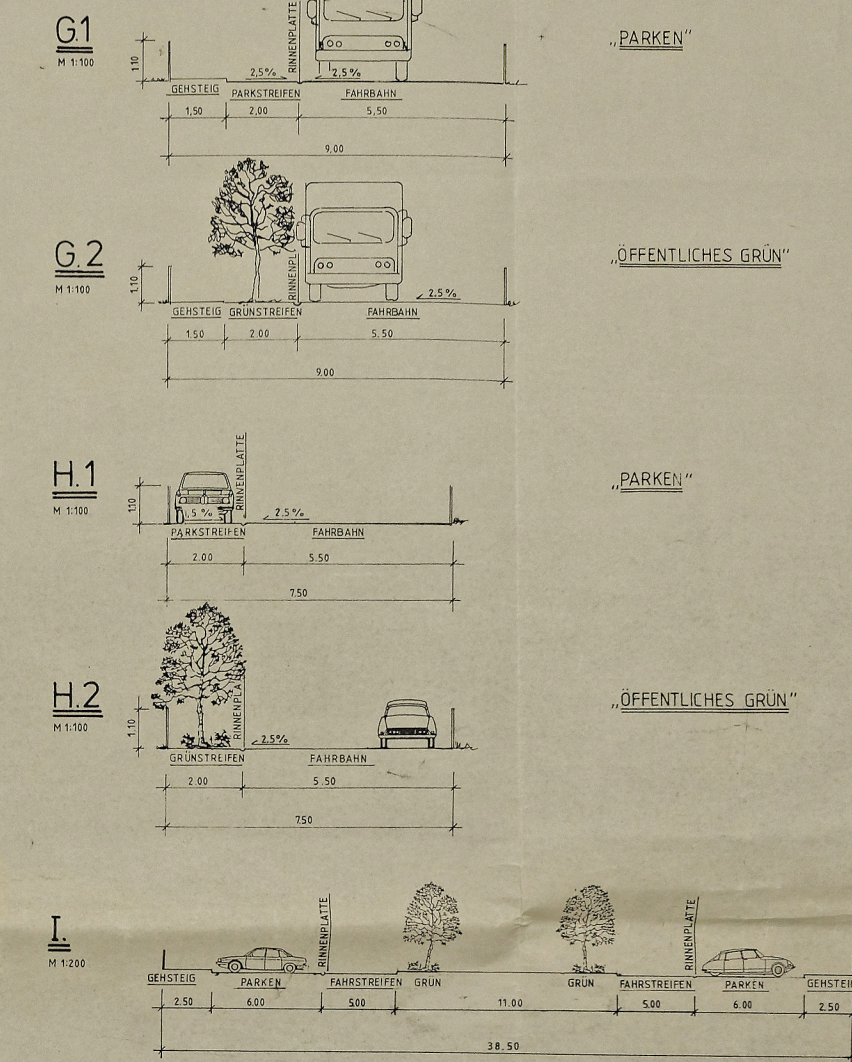
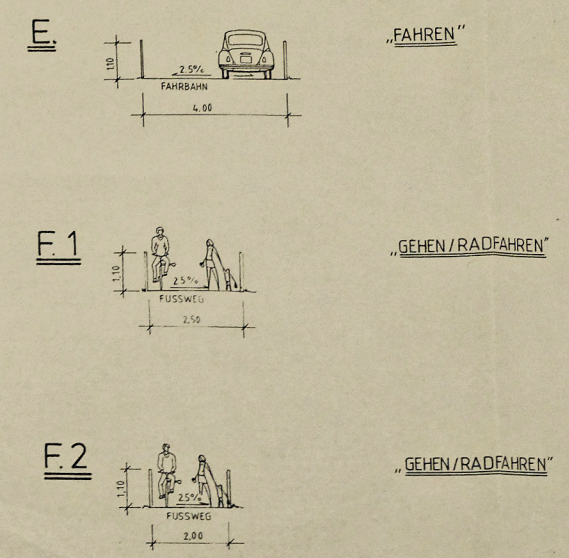
WA **I+D**
 0.4 **0.8**
 SD **0.8**
 SD m. KW **0.8**
 37° - 47°

WA **II+D**
 0.4 **1.2**
 SD **1.2**
 SD m. KW **1.2**
 32° - 42°

GEe **II+D**
 0.6 **1.8**
 SD **1.8**
 27° - 37°

WA **I+D**
 0.4 **0.8**
 SD **0.8**
 SD m. KW **0.8**
 37° - 47°

WA **I+D**
 0.4 **0.8**
 SD **0.8**
 SD m. KW **0.8**
 37° - 47°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"An der Eckenberger Straße"

Bebauungsplan Nummer 7

Generelle Festsetzungen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes

1.0 Baunutzungsverordnung

Für diesen hier vorliegenden Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, lt. Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt, Nr. 1 aus dem Jahre 1990, Seite 132.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17, Absatz 1, BauNVO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

3.0 Höhenmessung

Als Oberkante natürliches Gelände gilt das Mittel aus Straßen- oder Gehsteighöhen, gemessen an den Grundstücksecken zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

FESTSETZUNG FÜR DAS ALLG. WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO

1.0 Bauweise

- 1.1 Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, lt. § 22, Abs. 2 BauNVO. Garagen, und damit verbundene sonstige Nebengebäude, sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, auch wenn sie an den Hauptgebäuden angebaut werden (§ 22, Abs. 4 BauNVO).
- 1.2 Die in den Grundstücken eingezeichneten Hauspiktogramme sind in Form und Abmessung nur Beispiele.
- 1.3 Grenzständige Garagen und Nebengebäude müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachüberständen, Dachdeckungsart- und Farbe angeglichen werden. Türen und Torstürze an einer gemeinsamen Front müssen eine Höhe haben. Soweit keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern besteht, ist jeweils die erste zugelassene Planung maßgeblich.
- 1.4 Garagen, die an Hauptgebäude angebaut werden, müssen mit der gleichen Dachneigung wie Hauptgebäude errichtet werden. Dies gilt auch für freistehende Garagen, die an eine Garage auf dem Nachbargrundstück angebaut sind, welche wegen ihrer Verbindung mit dem dortigen Wohnhaus eine größere Dachneigung aufweisen muß als in Satz 5 festgelegt. Die genannte Bestimmung gilt daher in solchen Fällen nicht, da die Angleichungspflicht geht insoweit vor. Garagen, die getrennt von

Hauptgebäuden errichtet werden, sind generell mit einem Satteldach zu überdecken. Die Dachneigung wird mit 32° - 38° festgesetzt. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist bei Garagen nur zu Lagerzwecken, nicht jedoch als Aufenthaltsraum zulässig. Die Erschließung solcher Dachgeschosse darf nicht über Außentreppe erfolgen.

- 1.5 Grenzständige aneinander gebaute Garagen können in der Front bis zu 1 m versetzt errichtet werden.
- 1.6 Der Stauraum vor den Garagen hat an der kürzesten Stelle zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5 m zu betragen. Der Abstand von 5 m ist von der Gebäudeaußenfront bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu bemessen.
- 1.7 Der zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt einzuhaltende Stauraum darf nicht eingefriedet werden. Bei zwei aneinander angrenzenden grenzständigen Garagen darf der Stauraum der beiden Garagenkomplexe nicht durch einen Zaun, Grünanlagen oder Absätze getrennt werden. Beide Stauräume sind in einer Ebene herzustellen.
- 1.8 Vor Carports ist ein Stauraum von mindestens 2,50 m Tiefe einzuhalten. Für die Bemessung gilt das gleiche wie bei der Bemessung des Stauraumes von Garagen.
- 1.9 Für offene Stellplätze ohne Überdachung und Umwehrung gelten die gleichen Vorschriften wie für Carports.
- 1.10 Die im Plan eingezeichnete Anzahl von Garagen gilt als Höchstzahl. Sollte es jedoch die Anzahl der Wohneinheiten bedingen, daß weitere Stellplätze nachgewiesen werden müssen, so sind diese in Form von Carports oder offeneren Stellplätzen zu errichten.
- 1.11 Es ist generell zulässig, gänzlich auf Garagen zu verzichten und dafür als Nachweis der Stellplätze Carports oder offene Stellplätze zu errichten.
- 1.12 Grundsätzlich sind für die erste Wohneinheit jedes Hauses 2 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit, auch Einliegerwohnung, ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.
- 1.13 Abgrabungen im Bereich von Kellergeschossen sind nur zulässig bis zu einer Länge von 10 % des Kellerumfanges. Die Tiefe der Abgrabungen darf nur 1,75 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens, im EG betragen. Die Abgrabungen sind generell so zu gestalten, daß sich Reptilien aus diesen selbst befreien können. Sogenannte senkrecht abgestellte Lichtgräben aus Palisaden oder Betonfertigteilen sind nicht zulässig.
- 1.14 § 23 Abs. 5 BauNVO finden nur für Carports Anwendung. Sonstige Nebengebäude lt. § 14 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.15 Gebäuderücksprünge sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Gebäuderücksprung in diesem Sinne ist jede uneinheitlich verlaufende Hauswand mit Ausnahme bis in den Dachbereich gezogener Standgiebel. Der Gemeinderat kann bei Rücksprüngen auf straßenabgewandten Hausseiten Ausnahmen zulassen.

2.0 Gebäudehöhen

- 2.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), in dem die Bauweise I + D vorgeschrieben ist und das Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ausgebaut werden darf, gilt folgendes:

Sockelhöhe 0,50 m

Gemessen von der Oberkante natürliches Gelände, bis zur Unterkante der Kellerdecke.

Wandhöhe: 3,80 m

Gemessen von der Oberkante natürliches Gelände der Außenfassade des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe 10,00 m

Gemessen von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut.

Kniestockhöhe 0,50 m

Gemessen von der Oberkante Rohdecke, an der Außenkante der Fassade bis Unterkante Dachsparren.

Kniestockhöhe bei Gebäuderücksprüngen 1,50 m

Gemessen von der Oberkante Rohdecke, an der Außenkante der Fassade bis Unterkante Dachsparren.

3.0 Dachformen und Dachneigungen

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Bauweise I + D, bei Einzelhäusern, Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen, bei Doppelhäusern nur Satteldächer
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Dachneigung bei Gebäuden mit der bindenden Festsetzung I + D, 37° - 47° .
- 3.3 Ortgänge dürfen eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Traufüberstände sind bis 0,70 m zulässig. Überschreitungen sind bei der Bauweise I + D bis zu 40 % der Trauflänge an einer Hausfront in Form von Terrassenüberdachungen zulässig. Desweiteren sind Dachabschleppungen über traufseitigen Hauseingängen bis zu einer Länge von 30 % der Trauflänge und einer Tiefe von maximal 1,40 m, gemessen von der Fassadenfront, zulässig.
- 3.5 Dachabschleppungen und Vordächer sind grundsätzlich so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptdach eine Einheit bilden und die gleiche Dachneigung besitzen.

4.0 Materialien und Farben

- 4.1 Die Dächer sind mit festen Bedachungsmaterialien aus Ton oder Beton zu decken. Für die Dacheindeckung sind nur Rottöne zugelassen.
- 4.2 Die Fassaden sind im Putzbereich mit flächig modellierten oder glatten Putzen zu versehen. Wulstige, wurmartige oder fladenartige Putze sind

- nicht zulässig. Als Fassadenfarben sind weiße oder helle Pastelltöne zugelassen.
- 4.3 Es ist nicht zugelassen, für Fenster, Haustüren und Tore grelle Farben zu verwenden.
- 4.4 Giebelseitige Holzverschalungen im Dachgeschoßbereich in Naturholz, mit unaufdringlichen Farben lasiert, sind wie im Kniestockbereich zugelassen. Als unaufdringliche Farben gelten: helles und dunkles braun, weiß, grau sowie alle hellen Pastelltöne.
- 4.5 Balkonbrüstungen dürfen nicht in Mauerwerk, Kunststoff oder in schmiedeeisener Ausführung erstellt werden. Als Bekleidungsmaterialien sind zementgebundene Platten oder Kunststoffplatten nicht zugelassen.
- 4.6 Sockel oder aus dem Erdreich schauende Kellerteile dürfen nicht mit Klinker oder Keramikplatten belegt werden. Sie sind zu verputzen und können vom Haus farblich (jedoch nicht mit aufdringlichen Farben) abgesetzt werden.
- 4.7 Fassadenbe- und verkleidungen aus plattenartigem Material, das zementgebunden oder aus Kunststoff ist, sind nicht erlaubt. Verklinkerungen sind nicht zugelassen. Untergeordnete Teilverklingerungen können nach Rücksprache mit der Gemeinde auf Antrag zugelassen werden.
- 4.8 Dachgauben sind nur auf Wohnhäusern in Form von Schleppdachgauben oder Satteldachgauben 35 ° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge einer Gaube darf 2,5 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Dachgauben, sowie zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Stichhöhe bei Einzel- und Doppelhäusern darf bis 1,40 m (gemessen von Oberkante Dachhaut bis Unterkante Sparren) betragen. Zwischen der höchsten Einbindung der Gauben in die Dachhaut des Hauptdaches und dem First des Hauptdaches muß mindestens ein senkrechter Abstand von 1,10 m eingehalten werden. Bei Reihenhäusern ist die Gesamtlänge aller Dachgauben auf 2/3 der Firstlänge begrenzt. Bei Einzel- und Doppelhäusern darf die Gesamtlänge aller Dachgauben 3/5 der Firstlänge nicht überschreiten. (siehe Anlage)

5.0 Einfriedungen

- 5.1 Im straßenseitigen Bereich sind bei Einzäunungen nur Holzzäune mit senkrechten Latten erlaubt. Umgrenzungsmauern, Zaunsäulen, schmiedeeiserne Zaunfelder sowie Türen und Tore, Jägerzäune und Rangerzäune sind nicht erlaubt.
- 5.2 Als Abgrenzung zur Straße hin sind auch Hecken und Hecken auf Anböschungen zulässig. Die Anböschung darf aber eine Höhe von 0,50 m über der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Hecken, auch mit Anböschung, ist auf 1,5 m zu begrenzen. Im Bereich von Sichtdreiecken ist nur eine Höhe von 0,80 m zulässig. Bei der Anlage der Hecken ist dafür Sorge zu tragen, daß Erdreich und Mulch nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geschwemmt werden.
- 5.3 Die straßenseitigen Zäune dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig.

- 5.4 Zwischen den Nachbargrundstücken sind Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Holzzäunen sind nur senkrechte Latten erlaubt.
- 5.5 Bei der farblichen Gestaltung der Zäune sind grelle und aufdringliche Farben unzulässig.
- 5.6 Stacheldraht und sonstige verletzend wirkende Bauteile dürfen für Zäune nicht verwendet werden.

6.0 Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 6.2 Werbeanlagen dürfen die Größe von 0,30 m nicht überschreiten.
- 6.3 Leuchtreklame ist grundsätzlich nicht erlaubt.

7.0 Standort für Müllgefäße

- 7.1 Bei der Planung der Einzel- und Doppelhäuser sind ausreichend Aufstellflächen für Müllgefäße nachzuweisen.
- 7.2 Die Aufstellflächen für Mülltonnen und Müllcontainer müssen so gewählt werden, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche gut erreichbar, jedoch nicht einsehbar sind.

8.0 Oberflächenwasserableitung

- 8.1 Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser aus Dach- und Hofentwässerungen) auf den Grundstücken versickern zu lassen.
- 8.2 Die Stauräume vor den Garagen, die offenen Stellplätze, die Hofräume und Garagenhöfe sollten nicht versiegelt werden. Damit Oberflächenwasser ungehindert versickern kann, sind die Pflasterbeläge mit ausreichend breiten Fugen zu verlegen und evtl. mit Rasen einzugrünen.
- 8.3 Es ist generell dafür Sorge zu tragen, daß so wenig Grundstücksfläche wie möglich versiegelt wird.

9.0 Bußgeldandrohung

- 9.1 Gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu einer Million DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Bebauungsplanes normierten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

10.0 Ergänzende Festsetzung für den als "Mischgebiet" eingestuften Teil des Geltungsbereichs der Bauleitplanung:

Alle im Dachgeschoß liegenden Aufenthaltsräume sind durch den Einbau von Lärmschutzfenstern bzw. -türen, die den Werten nach Tabelle 6 der VDI 2719 entsprechen und durch die Anordnung der Ruheräume zu den schallabgewandten Seiten, planerisch und konstruktiv gegen Lärm zu sichern.