

**A. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

"Allgemeines Wohngebiet"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Zulässig sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 und die zulässige Geschosflächenzahl bei E + D GFZ auf 0,8 und bei E + I + D auf 1,2 festgesetzt, soweit sich aus der Ausnutzung der Bauflächen keine geringeren Werte ergeben.

**3. Bauweise**

offen

**4. Mindestgröße der Baugrundstücke**

340 m<sup>2</sup>

**5. Hauptgebäude**

Ausführung:

auch Holzbauweise möglich

Proportion:

Giebelseite: Traufseite = 4:5

Dachform:

Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)

Sockelhöhe:

bergseitig max. 0,25 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes. Die Höhenlage des Gebäudes gegenüber der Straßenoberkante wird vom Landratsamt bzw. der Stadt Burglengenfeld festgelegt.

**6. Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe im Mittel nicht über 3,00 m. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat.

**7. Bestandsschutz**

Änderungen am derzeitigen Baubestand werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht unmittelbar erforderlich.

Bei baulichen Veränderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

**8. Umweltschutz/Naturschutz**

Eine Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist zu gewährleisten. Eine Artenliste der zu verwendenden, heimischen, standortgerechten Laubgehölze liegt bei. Es besteht Pflanzgebot.

Dachneigung:

38 - 45 °

Dachdeckung:

Kleinteilige Dachelemente

Dachgauben:

Satteldachgaube mit max. 1,0 m<sup>2</sup> Fensterfläche im inneren Drittel der Dachfläche.

Untergeordnete Gebäudeteile:

Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Zwerchgiebel, Erker, o.ä.) dürfen in ihrer Breite max ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Dachüberstand:

Ortsgang: max. 0,30 m  
Traufe: max. 0,50 m

Traufhöhe:

bei E + D max. 3,75 m,  
bei E + I + D max. 6,00 m,  
mit Kniestock, bergwärts

Kniestock:

bei E + D max. 0,75 m  
bei E + I + D max. 0,25 m  
(von OK Rohdecke bis UK Sparren aussen gemessen).

Fassade:

Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten (gedeckte Erdtöne). Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Bauliche Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
- III zulässig 3 Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2
- E+D Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau
- E+I+D Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoßausbau

**2. Bauweise**

- Baugrenze
- \_\_\_\_\_ Baulinie
- SD Satteldach

**3. Öffentliche Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

**4. Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot - Einzelbaum auf öffentlichen Grund (standortgebunden)
- Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrund (nicht standortgebunden)

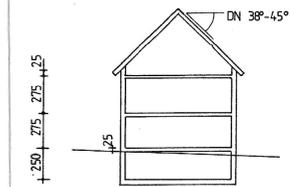
**5. Sonstige Festsetzungen**

- Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen (Mindesttiefe 6,00 m)
- Flächen für Garagen Zufahrt in Pfeilrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- △ Sichtdreieck (Einfriedigungen nicht höher als 1,00 m und Bäume mit einem Astansatz ab mind. 2,50 m)
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Grundstückseinfriedigung Höhe max. 1,00 m (incl. Sockel Höhe 20 cm) in ländlicher Ausführung.

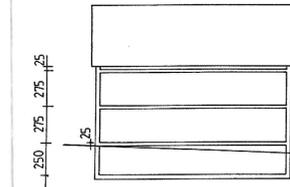
**REGELBEISPIEL**

E+I+D M=1:200

SCHNITT C-C



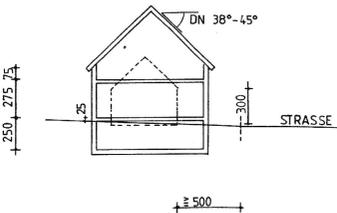
SCHNITT D-D



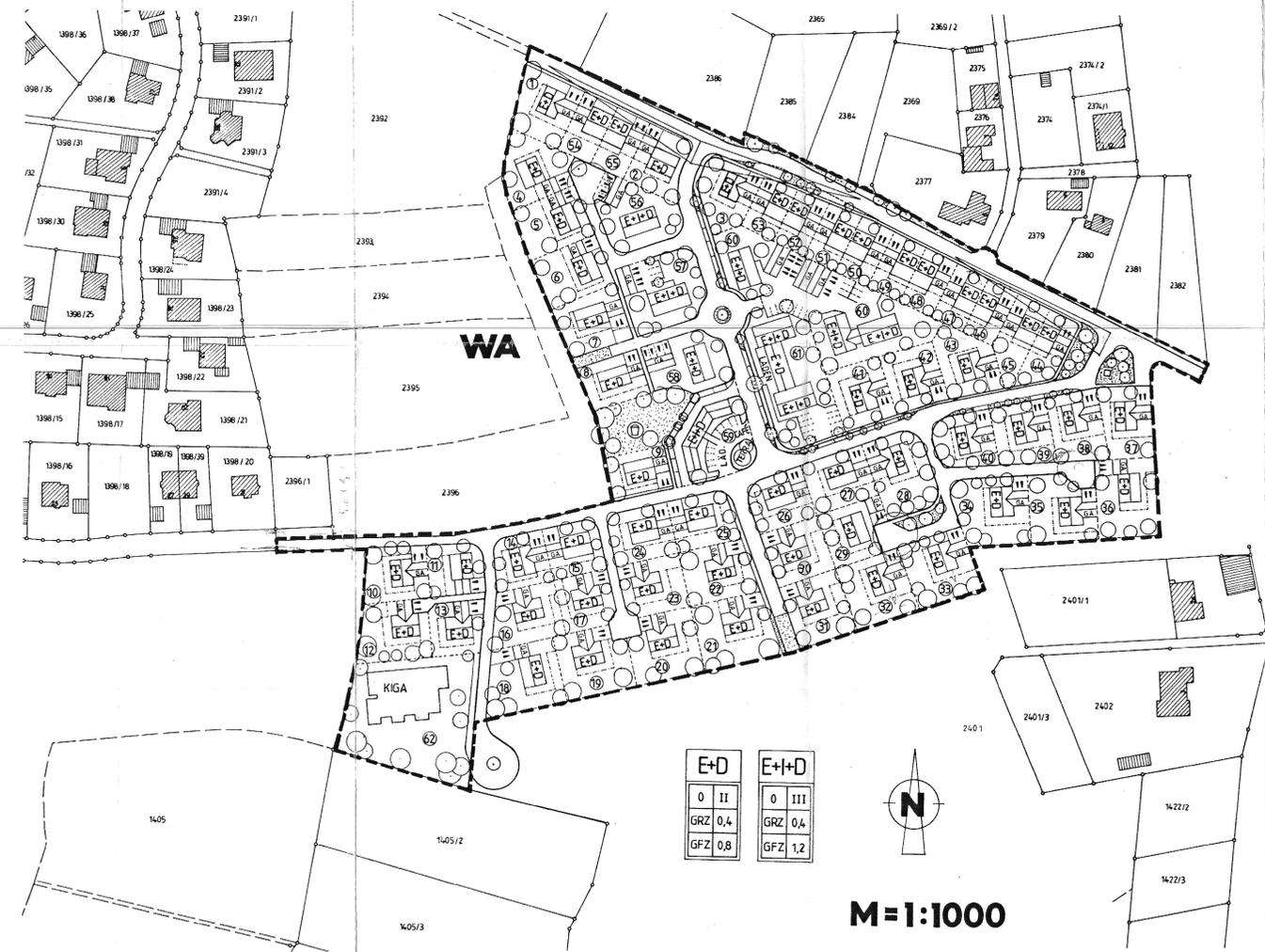
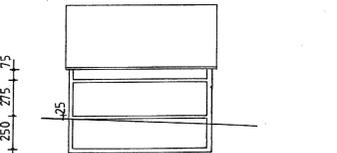
**REGELBEISPIEL**

E+D M=1:200

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



**C. Planliche Hinweise**

- 1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
  - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.
  - ⑤ Parzellennummer
- 2. Kartensymbole der Bayer. Flurkarten**
  - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - ▨ best. Wohngebäude
  - ▨ best. Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
  - abgemerkter Weg
  - ① Flurstücksnummer

*Rechtskraft durch den Plan*

**BEBAUUNGSPLAN "AM POSTWEG" (WÖLLAND) BA 1**

STADT BURGLINGENFELD

Planung: *Architekturbüro M. Pflanzgebäude*

Burglengenfeld, den 30.01.1997