

ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER NUTZUNG
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

1.2 MASS DER NUTZUNG
z.B. GR MAX. GRUNDFLÄCHE
z.B. II MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN / NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN
BEGRENZUNGSLINIE FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

EN- BZW AUSFAHRT GEPLANT

1.6 GRÜNORDNUNG

BAUM ZU PFLANZEN I ODER II WUCHSKLASSE
ABRECHNUNGEN BIS ZU 1,5 METER ZUM DARGESTELLTEN STANDORT SIND ZULÄSSIG

1.5 SONSTIGES

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

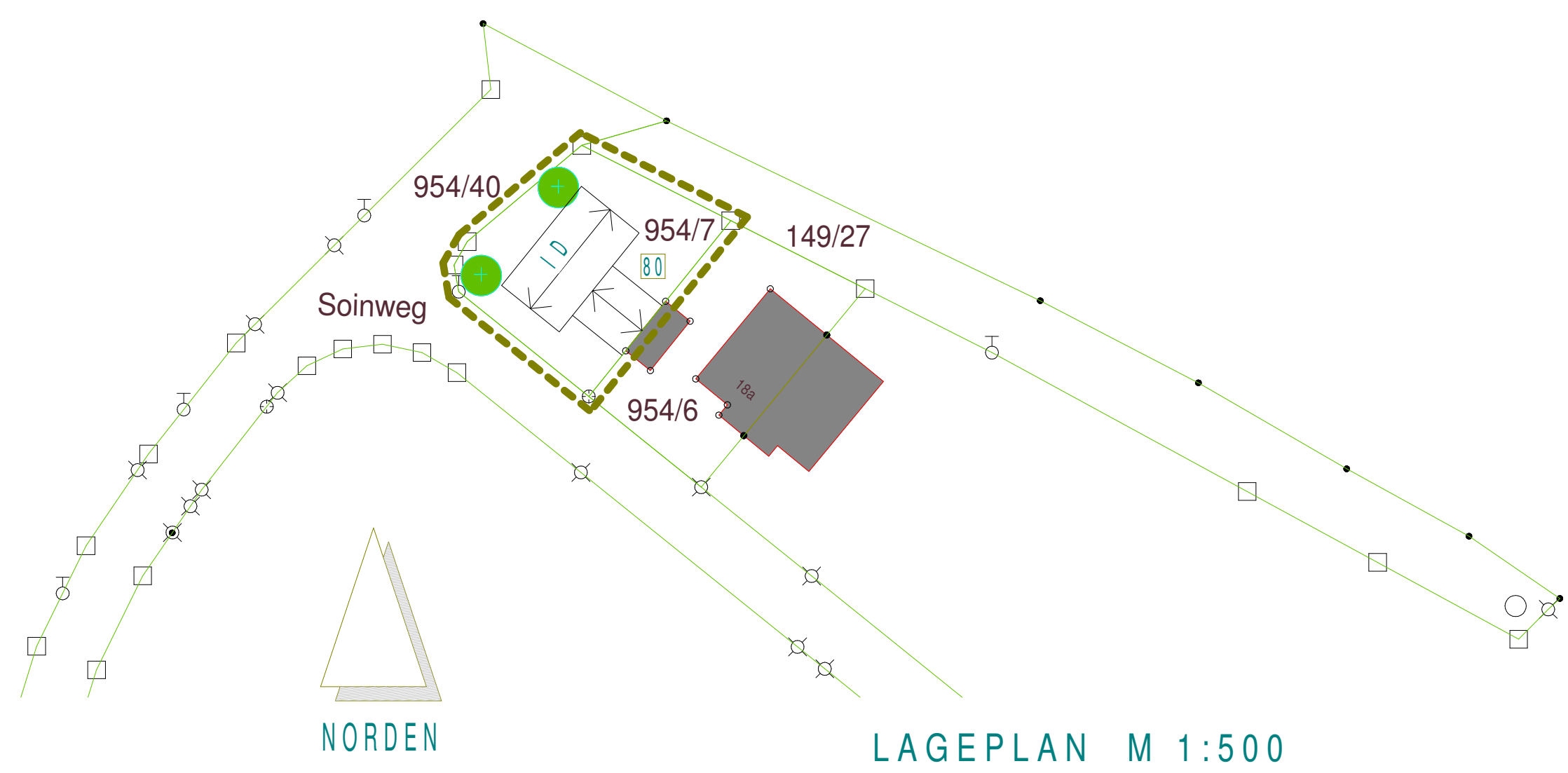
2. HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
BESTEHENDE GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

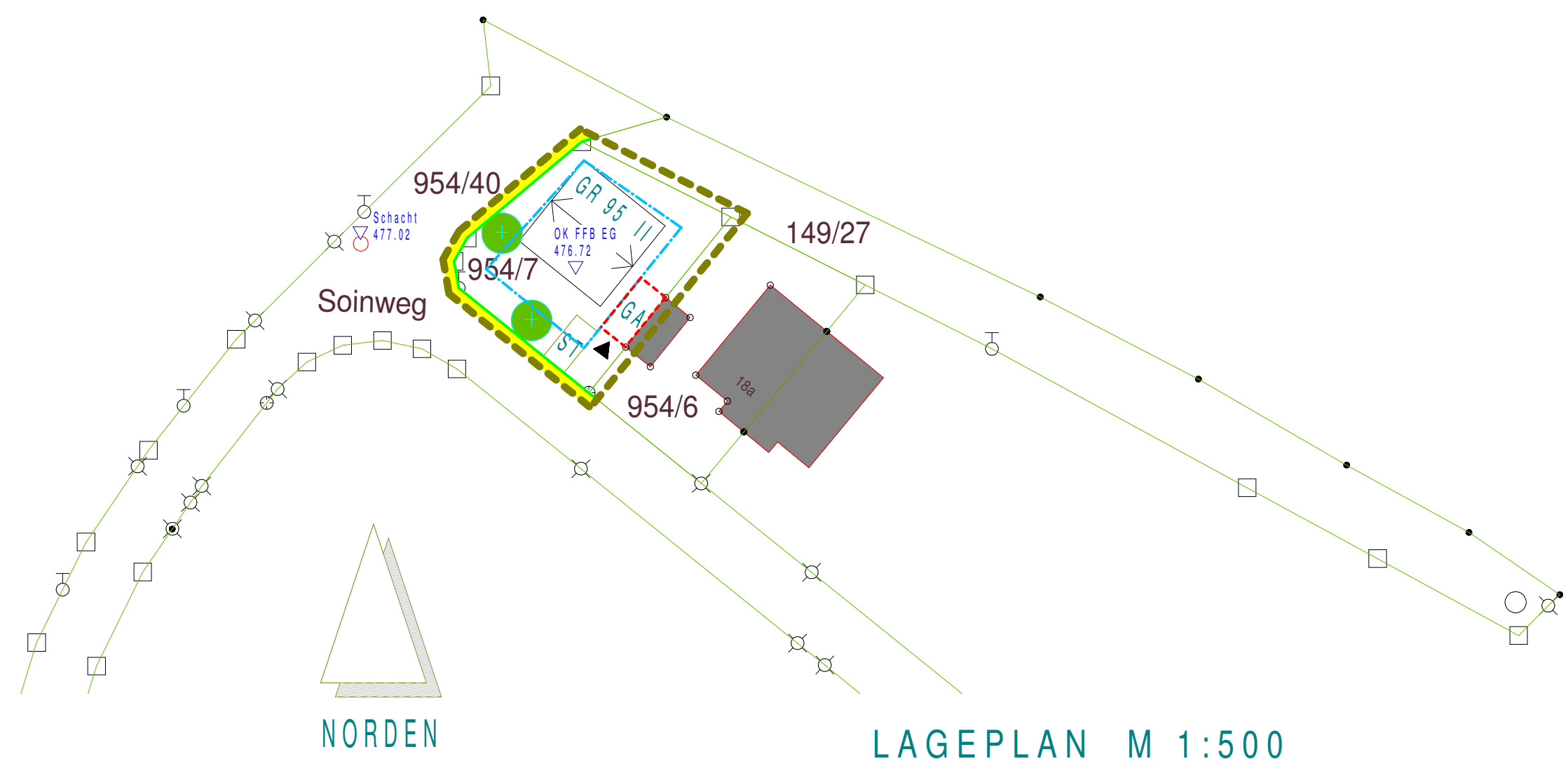
z.B. 9547 FLURSTÜCKSNUMMER

SWH 477.15 HÖHENBEZUGSPUNKT
BESTEHENDER SCHACHTDECKEL

TEIL A: PLANZEICHNUNG



AKTUELLER BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

TEIL B TEXT

B1 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximalen Größe der Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

2.1 Grundfläche
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der oben genannten Anlagen nach § 19(4) BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Für Terrassen ohne Überdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von 15m² zulässig

2.2 Gebäudehöhe
Im Geltungsbereich sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 WOHN-EINHEITEN
Im Geltungsbereich ist eine Wohneinheit pro Wohngebäude als Höchstmaß zulässig.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für Gebäude sind nach BayBO Art 6 einzuhalten.

4. Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5m nicht überschreitet.

5. Garagen , Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen (GA) und gedeckte Stellplätze / Carports (CA) sind nur in den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
An Stelle von Garagen (GA) sind auch Carports (CP) zulässig.

5.2 Stellplätze und Zufahrten, sowie private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

5.3 Sonstige Nebenanlagen bis maximal 10m² Grundfläche und offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenze zulässig

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Dachform
Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 20°-25° Grad

Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25° Grad zulässig, wobei 1/3 der Fassadenlänge des Hauptgebäudes und max. 1,50 m Vorsprung (Vorderkante Wand, Balkon, Dach) über die Fassadenflucht des Hauptgebäudes nicht überschritten werden dürfen.

Bei Garagen, Carports u.ä. sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-25° Grad zulässig.
Die Firstrichtung hat sich gemäß BayBO auf die längere Gebäudeseite zu beziehen.
Bei Dachaufbauten für energetische Maßnahmen sind Abweichungen von der Dachform und Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

6.2 Einfriedigungen
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von max.1,10m zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.
Bei Neubaumaßnahmen sind dabei je 250 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.2 Stellplätze sind, wenn möglich durch Bepflanzungen einzugrünen.

8.3 Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen.
Bei Baumaßnahmen sind die Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe 18020: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

8.4 Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

9. Hinweise

9.1 Denkmalpflege
Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

9.2 Telekommunikation
Bestehende Telekommunikationslinien sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Linien dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist vor der Planung bei der Deutschen Telekom zu erfragen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

9.3 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44ff. BNatSchG ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln) ist der Baumbestand so weit wie Möglich zu erhalten.
Unvermeidliche Rodungen sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Sollten dennoch streng geschützte Tierarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.4 Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaustellträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLamSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

9.5 Vor Baubeginn hat eine Abstimmung mit dem technischen Bauamt bezüglich der Abwasserversorgung zu erfolgen. Ggf. ist ein Gutachten zur Sicherstellung der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung erforderlich. Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Rahmen des Baugesuchs durch einen Entwässerungsplan nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ____20__ die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____20__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____20__ wurde mit der Begründung in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinderat hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ____20__ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Flintsbach a. Inn, den ____20__
Stefan Lederwascher, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigungsverfügung.
Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Form vom Gemeinderat in der Sitzung vom ____20__ als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Flintsbach a. Inn, den ____20__
Stefan Lederwascher, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit von Bebauungsplan und Begründung hingewiesen.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom ____20__ ist damit in Kraft getreten.

Flintsbach a. Inn, den ____20__
Stefan Lederwascher, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FLINTSBACH A. INN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
"FLINTSBACH-WEST I"
14. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlage:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO)
Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG
Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO)
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern

Entwurf: 22.02.2021
Planfassung: 23.03.2021

Stand der Kartengrundlage: 2021
Der Bebauungsplan ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Ingenieurbüro

Gerd Teichmann Dipl.-Ing. (FH)

Grillparzerstr. 1
83059 Koblentz
T: 08931 980025
gerd.teichmann@t-online.de