

Stadt Bärnau

Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet: „Thanhausen Süd II. BA“

Bebauungsvorschriften

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WA/O

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 II (E+D)

Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
(Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)

3.2 0.4

Max. Grundflächenzahl
(§§ 17, 19 BauNVO)

3.3 (0.8)

Max. Geschoßflächenzahl
(§§ 17, 20 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

4. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung, Geschoß- und Grundflächenzahl ist bindend. Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden; die längeren Außenwände sind parallel anzuordnen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind mit höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes. Die Wandhöhe des Hauptgebäudes, gemessen von der Terrainoberkante bis Oberkante Dachhaut, darf 4.20 m nicht überschreiten. Das Dach ist als Satteldach bzw. Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachneigung wird mit 42 - 48 Grad festgesetzt. Die Dachflächen sind mit Biberschwänzen oder S-Pfannen naturrot einzudecken. Der Gebäudesockel ist bis zu einer Höhe von 0.60 m erlaubt, der Kniestocks darf 0.60 m nicht überschreiten.

Dachgauben sind zulässig bis zu einer Ansichtsgröße von max. 1.50 qm. Je Hauptgebäude ist ein Zwerchgiebel mit max. 1/4 der Gesamtlänge des Gebäudes zulässig. Die Dachüberstände dürfen an den Traufen 0.45 m und am Ortgang 0.20 m nicht überschreiten. der Außenputz ist als Glattputz oder Rauputz in hellen Farben auszuführen.

5. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände wie Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze, hat sich der Nachbarbauende einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hier gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (max. umbauter Raum 50 cbm) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 (4,5) BayBO zulässig.

6. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung.

Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm und auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 qm und eine Ausladung von 0.60 m nicht überschreiten. Lichtreklame mit Rot- und Wechsellicht ist nicht zulässig.

7. Einfriedung

An der Erschließungsstraße sind Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1. m zulässig. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen odergrünen Farbtönen mit einer max. Zaunhöhe von 1.30 m gestattet. Zum Schutze von Kleinsäugern wie Igel und Amphibienarten wie Erdkröten und dergl. ist generell die Einfriedung ohne Sockel auszuführen.

8. Eingrünung

Als Übergang in die freie Landschaft und als Ortrandeingrünung ist zwischen der befestigten Fahrbahn des Lindenweges und den Bauparzellen 3,8,9,10 und 11, ein ca. 3.00 m breiter Heckenstreifen (unterbrochen) mit einzelnen Baumhaltern und Einzel-Solitärs anzulegen. Im südlichen Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes sind am Rohrbrunnen-Weg, Gehölzgruppen und Einzel-Solitärs zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

9. Terrasse

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände angepasst wird und die Höhe von 0.50 m nicht überschreitet. Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0.50 m erlaubt.

10. Grenzabstände

Die Grenzabstände werden entsprechend der BayBO, Art. 6 Abs. 4 und 5 festgelegt.

11. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Stellplätzen, Bepflanzungen, Haufen usw. freizuhalten, sofern deren Höhe 1.00 m über der Fahrbahnoberkante erreicht oder erreichen kann.

12. Verkehrsflächen

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen sind bereits ausgebaut.

13. Denkmalpflege

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Bodenfunde auftreten. Solche Funde genießen gem. Art. 7 u. 8 Denkmalschutzgesetz rechtlichen Schutz. Ihr Auffinden ist unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalschutz, Zweigstelle Regensburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

14. Sonstiges

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

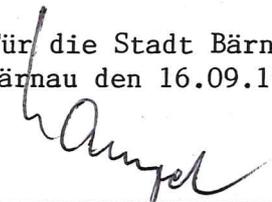
Aufgestellt:
Tirschenreuth im August 1980

Geändert u. aktualisiert:
Tirschenreuth im Mai 1996

Geändert:
Tirschenreuth im August 1996

MAX FRANZ
ARCHITEKT - DIPL. ING. (FH)
PLANER
95043 TIRSCHENREUTH

Für die Stadt Bärnau:
Bärnau den 16.09.1997


Peter Hampel
1. Bürgermeister

