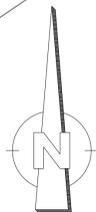


Planteil M=1:1000



GEMEINDE ILLESHEIM
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 4 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet
"MITTLERES FLÜRLEIN"
in Illesheim

FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1, Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze

0.4 Grundflächenzahl = 0.4 (5 BauNVO)

0.8 Geschossflächenzahl = 0.8 (5 BauNVO)

1+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss (Höchstgrenze)

II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss (Höchstgrenze)

GH max. 17.0 m Die max. Höhe der baulichen Anlagen (GH) gemäß § 10 BauNVO beträgt bei 1+D 17.00 m, bei II 18.00 m (gemessen vom tiefsten Geländepunkt an Gebäude bis Oberkante First)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO. Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind:

- nur Einzelhäuser zulässig

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- nur Hausgruppen zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Garagenhöfe, Fußwege, Aufenthaltsflächen und öffentliche Parkeinrichtungen sind mit versickerfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rassen- oder Drainlagen).

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschosses - Fertigfußbodens - darf höchstens 50 cm über den Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Bordsteinoberkante) liegen.

Von der natürlichen Geländeoberkante dürfen Abtragungen und Aufschüttungen 50 cm nicht überschreiten.

Den Bauantrag sind zum Nachweis Geländeschnitte beizulegen.

Kniestöcke sind bis zu folgenden Höhen zulässig:

- bei 1+D 1.80 m

- bei II kein Kniestock zulässig.

Gemessen wird dabei von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußschwelle.

4.2 Gestaltung der Dächer

Die Hauptfachsrichtungen der Gebäude sind wie folgt zwingend festgesetzt:

S Bei 1+D sind als Dachform Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 35-48 Grad zulässig.

K Bei II sind als Dachform Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad zulässig.

P Als zusätzliche Dachform sind Pultdächer mit max. 10 Grad Dachneigung zulässig.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachneigung mind. 35 Grad. Offene Carports können auch mit einem Flachdach versehen werden.

Für die Dachdeckung sind Ton- und Belandachsteine in den Farben rot und anthrazit vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schiepg- und Giebelbauten als Einzelbauten zugelassen. Die Gesamtlänge der Bauten darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ursprung und zwischen den Bauten muß mindestens 1,20m betragen. First bzw. Ansetzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Dächer von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche gehalten werden.

Je Dachseite kann auch ein Zwerchgiebel bis 1/3 der Giebelhöhe zugelassen werden, wobei ein Abstand von mind. 2,00m von den Gebäudeecken einzuhalten ist.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen, der im Zufahrtsbereich weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden darf.

Die Zufahrtsbreiten sind auf max. 4,0m begrenzt.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigen Grenzabau profil- und höhengleich auszuführen.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Maximal zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3m. Anordnungen an der straßenabgewandten Grundstückseite.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzaune mit max. 1,20m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 20cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Fußweg, Fahrbahn) zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zaune ohne Sockel (Holzzaune oder Maschendrahtzaune) sowie Hecken aus heimischen Laubbäumen zulässig.

Als Einfriedigungen nicht zulässig sind:

- Mauern und Stützmauern

- Einfriedigungen aus Hadergäulen.

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt, § 42 Abs. 4 S1VO

Rad- und Gehweg

Mehrzweckstreifen

Sichtdreieck mit Maßangaben

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedigungen keine Hochbauten errichtet werden. Zaune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stäpelt und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

An allen Einmündungen innerhalb des Baugbietes dürfen die Sichtverhältnisse durch Bepflanzung oder sonstige bauliche Einfriedigungen nicht beeinträchtigt werden.

7. Versorgungsanlagen

Lage von Versorgungsanlagen - Wasserversorgung

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

8. Wasserwirtschaft

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Die Kellergeschosse der Gebäude im südlichen Gebietsteil können aufgrund ihrer voraussichtlichen Höhenlage zum Hauptkanal nicht in Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation einleiten werden. In diesem Bereich sind Gebäud für die Entwasserung der Kellergeschosse Abwasserbehälter in die Gebäude einzubauen.

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken.

9. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen des FDN gepflanzt werden. Bei Anlagen der Fernwasserversorgung Franken betragen die Abstände beiderseits der Leitung 3,00 m. Sollte dieser Abstand in Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

10. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

12. Immissionsschutz

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

- Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Lärmschutzfenstern auszustatten

- Ruheräume sind an der schallabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- hier: Lärmschutzwall

13. Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

Flächen für Aufschüttungen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb des Baugbietes

Maßangaben in Meter (Maßkette)

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gemarkung - Flurstücksnummer

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die Sammlung von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu schaffen. Diese Voraussetzungen sind im Bauantrag darzustellen.

Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie soll durch günstige Gebäudeausrichtung gefördert werden.

bestehende Gebäude

Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude (Fristrichtung zwingend)

Vorschlag für neu zu errichtende Garagen

Zähllinien Abstand 1m

Höhenlinien Abstand 0,25m

Garagenzufahrten

Nutzungsschablonen

Baugbiet (Nutzungsart) | Anzahl der max. zul. Vollgeschosse

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Bauweise | Dachform, Dachneigung

Illesheim, den 02.04.2013

Förster, T. Bürgermeister

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 4
mit integr. Grünordnungsplan
"MITTLERES FLÜRLEIN"
der Gemeinde Illesheim