

Altmannshofen-Nord, 1. Bauabschnitt

- I. **BPlan in Kraft/rechtskräftig seit**
- | |
|-------------------------------|
| 2. Juni 1978 |
| 1. Änderung: 30. Mai 1984 |
| 2. Änderung: 6. November 1992 |

II. Plangebiet

Straßen innerhalb BPlan: Am Wald

III. Füllschema Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet – WA	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
-----	Bauweise – offene Bauweise
Dachform – Satteldach	Dachneigung - DN

IV. Festsetzungen BPlan

- 1.a (Erste Änderung BPlan)
In dem **WA-Gebiet** sind bei festgesetzter eingeschossiger **Nutzung** gemäß § 4 Absatz 4 BauNVO maximal zwei Wohnungen für die Gebäude Nr. 1 bis Nr. 7 zulässig.
- 1.b In dem **WA-Gebiet** sind bei festgesetzter ein- und ein- bzw. zweigeschossiger **Nutzung** (Hangbauweise) gemäß § 3 Absatz 4 und § 4 Absatz 4 BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, bei festgesetzter zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als drei Wohnungen.
2. **Garagen** dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür besonders vorgesehenen Flächen erstellt werden. Die eingezeichneten Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche gelten als Richtlinie.
1. Die **Abstände der Garagentore** von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,00 m betragen, so dass ein zusätzlicher, nicht anrechenbarer Stellplatz entsteht.
2. **Sichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,70 m über Fahrbahnoberkante ist zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BBauG).
3. Die im Bebauungsplan eingetragenen **Erdgeschoss-Fußbodenhöhen** über NN dienen als Richtlinie. Die endgültigen Höhen werden im Einzelfall von der Genehmigungsbehörde festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BBauG).
4. **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO sind, mit Ausnahme der in Ziffer 7. ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, nicht zulässig.
5. **Sichtschutzblenden** bis zu 1,80 m Höhe und Pergolen bis zu 2,25 m lichte Höhe können als Ausnahme zugelassen werden.

V. Örtliche Bauvorschriften

1. Es sind alle **Dachformen** mit Ausnahme von Walmdächern, die mit der vorgeschriebenen Dachneigung übereinstimmen, zulässig.

2. Die **Dachdeckung** hat in dunkel engobierten Ziegeln zu erfolgen. Andere Dachdeckungen sind nur hausgruppenweise und in dunklem Farbton zulässig. Schwarzes Dachdeckungsmaterial ist unzulässig.
3. Die **Garagen** können in den Hauptbaukörper und in die zulässige Dachneigung einbezogen oder freistehend mit Flachdach oder mit Satteldach bis 22° Dachneigung errichtet werden.
4. Bei **Flachdächern** (Garagen) ist ein mindestens 40 cm breites Gesims als umlaufendes Band, maximal 8 cm vorspringend, vorgeschrieben.
5. **Dachvorsprünge** sind an der Traufe und am Ortgang mit maximal 0,80 m zulässig. Die Dachgesimse sind mindestens 25 cm breit zu verschalen.
6. **Kniestöcke** sind bei allen Bauweisen bis maximal 0,30 m, gemessen von Oberkante OG-Decke bis Unterkante Dachschwelle, zulässig. Rücksprünge, welche sich aus der grundrisslichen Konzeption ergeben, sind zulässig.
7. **Auffüllungen und Abgrabungen** sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde durchzuführen. Für jedes Baugesuch sind Querschnitte in erforderlicher Anzahl mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.
Erforderliche Stützmauern sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde einheitlich in Form und Material herzustellen (§ 111 Absatz 2 Nr. 6 LBO).
8. Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedet werden sollen, sind als **Einfriedungen** nur Hecken bis zu einer Höhe von höchstens 80 cm oder Buschgruppen zulässig. Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander kann in Form von Draht- und Staketenzäunen (keine Betonpfosten, kein Stacheldraht) erfolgen. Im übrigen sind solche Zäune nur in Verbindung mit Hecken zulässig (§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO).
Die Abgrenzung der Grundstücke zur Verkehrsfläche darf nur mittels Betonbordsteinen erfolgen. Von Vorderkante Bordstein bis Vorderkante Hecke bzw. Zaun ist ein Sicherheitsstreifen von mindestens 0,65 m einzuhalten (Richtlinien für Stadtstraßen RAST).
9. Die **nicht überbauten Flächen** sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hofflächen dienen, gärtnerisch anzulegen und mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in Ziffer IV.4. genannten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten (§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO).
10. Sämtliche **Freileitungen** sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
11. **Wandverkleidungen** am Äußeren der Gebäude sind farblich mit dem Gebäude abzustimmen. Schwarze und glänzende Materialien sind unzulässig.

VI. Anmerkungen

1. **Kanalisation**
Entwässerung im Mischsystem.
2. **Wasserversorgung**
Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

VII. Anlagen

1. Lageplan in der Fassung vom 24. Juni 1992 (Stand: 2. Änderung)
2. Zeichenerklärung