

Altmannshofen-Nord, 2. Bauabschnitt

I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit 23. Februar 1995

II. Plangebiet

Straßen innerhalb BPlan: An der Schwärze

III. Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudeart
Dachform / Dachneigung	

IV. Festsetzungen BPlan

- 1. Maß der baulichen Nutzung:**
Es gelten die im Planeinschrieb festgesetzten Werte.
- 2. Art der baulichen Nutzung:**
Es gelten die im Planeinschrieb festgesetzten Arten der baulichen Nutzung.
- 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):**
Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 4. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO):**
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Vollgeschosse sind als Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss zu verstehen.
- 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Sie müssen in Form und Material zum Hauptgebäude passen. Sichtschutzblenden bis 2,00 m Höhe und Pergolen bis 2,40 m Höhe sind zulässig, wenn sie in Form und Material zum Hauptgebäude passen. Sie sind Teile des Bauantrages und mit diesem einzureichen.
- 6. Sichtfelder:**
Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,70 m über Fahrbahnkante ist zulässig. Hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,00 m sind zulässig.
- 7. Garagen:**
Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, wie im Lageplan eingetragen, erstellt werden. Grenzbebauung ist möglich.
Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung sind mindestens eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz, bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen zwei Garagen und ein Stellplatz nachzuweisen, wobei der Stellplatz jeweils der Garagenvorplatz sein kann.
Bei Garagen an öffentlichen Straßen ist ein Stauraum von 5,00 m zwischen Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie und Garage einzuhalten.

V. Örtliche Bauvorschriften

1. Im gesamten Baugebiet sind für Wohngebäude und Garagen **Satteldächer** vorgeschrieben.
2. **Dachneigung:**
Bei den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden und Satteldächer haben, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Benachbarte Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung haben.
3. **Gebäudehöhen:**
Kniestöcke bei E + D sind mit einer maximalen Höhe von 90 cm, gemessen von OK FFB des Dachgeschosses bis OK Sparrenaufleger, zulässig.
4. **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren, Wintergärten:**
Dacheinschnitte (Negativbauten) sind nicht zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dachneigungen über 40° zulässig.
Wintergärten sind zulässig. Sie müssen gestalterisch dem Hauptgebäude angepasst sein.
Sonnenkollektoren können als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen werden.
Dachflächenfenster sind zulässig, wobei auf jeder Dachfläche des Hauptbaukörpers maximal drei Stück zugelassen werden. Die Dachflächenfenster dürfen nicht unmittelbar nebeneinander liegen, zwischen den Fenstern muss die Dachfläche mindestens 1,00 m sein.
5. Die **Dachdeckung** der Gebäude hat mit naturroten Tondachziegeln oder roten Betondachsteinen zu erfolgen.
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand von maximal 100 cm am Ortgang und maximal 100 cm an der Traufe auszubilden. Bei Balkonen an Giebelseiten ist ein Dachüberstand bis maximal 200 cm zulässig. Der Mindestdachüberstand beträgt an Traufe und Ortgang generell 50 cm.
6. Die Neigung der Satteldachflächen muss beidseitig gleich sein. **Dachneigung** wie Planeinschrieb.
7. **Gebäude- und Fassadengestaltung:**
Die Verwendung von Kunststoffplatten, Kunststoffwellplatten, blanken Metallteilen bzw. -elementen und ähnlichem an Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig.
8. **Einfriedungen:**
Einfriedungen sind zulässig. Punkt IV.6. ist zu beachten. Die Höhe des Zaunsockels liegt maximal 20 cm über der Erschließungsstraße. Entlang der Erschließungsstraße müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,50 m haben.
9. Die **Zufahrtsbreite** vor Garagen darf je Grundstück maximal 6,00 m betragen. Die Zufahrtsfläche darf nicht geteert werden.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m zwischen den Einfahrten anzuordnen. Zäune oder ähnliches sind in diesem Bereich nicht zulässig.
10. Die **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe** richtet sich nach der Höhe der Erschließungsstraße und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
11. **Erschließung:**
 - 11.1. **Wasserversorgung:**
Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.
 - 11.2. **Abwasserentsorgung:**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Ortskanalisation.

12. **Pflanzgebot:**

- 12.1. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen.
- 12.2. Auf jedem Grundstück sollte mindestens ein heimischer Großbaum gepflanzt werden.

VI. Hinweise

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende Lärm- und Geruchsmissionen ist zu rechnen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Altmannshofen-Nord, 2. Bauabschnitt“ treten alle bis dahin geltenden Regelungen für dieses Gebiet außer Kraft.

VI. Anmerkungen

1. **Kanalisation**

Entwässerung im Trennsystem; Einleitung Schmutzwasser in öffentliche Kanalisation.

2. **Wasserversorgung**

Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

VII. Anlagen

1. Lageplan vom 14. Dezember 1994
2. Zeichenerklärung
3. Grünordnungsplan Altmannshofen