

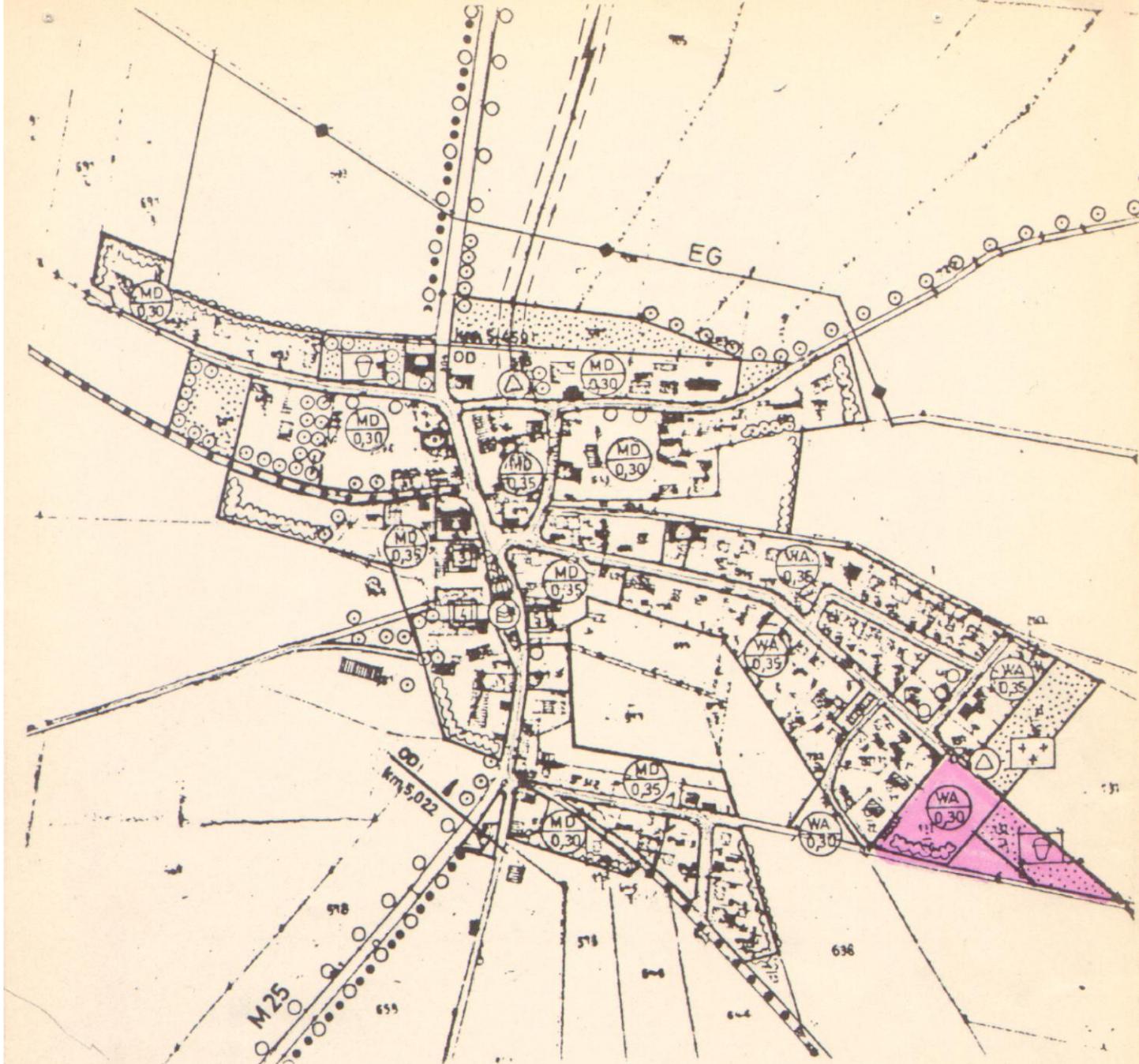


WA
GRZ 0,2
GFZ 0,3
II
SD
ED

NACH DIN 18 034

3-REIHIGE FELD-HECKEN MIT GROSS-BAUM-ÜBERSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
 GEMEINDE GRASBRUNN
 ORTSTEIL HARTHAUSEN
 FLUR NR. 731/36, 732/14, 732/15, 732/17, 732/20, 732/21, 732/23,
 M 1/1000
 638, 639, 733 U. 734



BEBAUUNGSPLAN NR. 30
GEMEINDE GRASBRUNN
ORTSTEIL HARTHAUSEN
FLURNR. 731/36, 732/17, 732/20, 732/21 U. 733

NEUKEFERLOH, 08.07.86; GEÄNDERT AM 12.02.87, 20.07.87, 23.12.87, 19.04.88, 02.08.88

DIP.-ING. (FH) ROLF KATZENDÖBLER
 HARTHAUSENER STR. 13 - NEUKEFERLOH
 8011 GRASBRUNN - TEL. 089/4604698

R. Katzendöbler

ARCHITEKT
**BY
 AK**
 155 403
 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Gemeinde Grasbrunn
 - 2. DEZ. 1988

--	--	--

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle anderen Bebauungspläne

A. Festsetzungen durch Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GRZ 0,2
GFZ 0,3

Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl

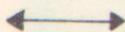
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

DACHFORM

SD



Satteldach
Hauptfirstrichtung

BAUWEISE



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



Baugrenze

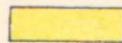
VERKEHRSFLÄCHE



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



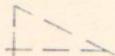
Straßenbegleitgrün



Garagen



Garagen-Zufahrt



Sichtdreieck

BEGRÜNUNG



Zu pflanzende Bäume (Punkt 7.1)



Dichte Anpflanzung mit Sträuchern (7.2)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Umformerstation

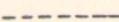


Maßzahl (in m)



Kinderspielplatz öffentlich (Punkt 8)

B. Hinweise:

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Entfallende Grundstücksgrenze
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Nebengebäude
2183	Flurstücksnummer
E	Eigentümerweg

Die wasserwirtschaftliche Forderung von 500 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit wird durch die niedrige GFZ von 0,30 gewährleistet.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zeitweise zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.

C. Festsetzungen durch Text

1. Bauweise:

Im gesamten Baugebiet ist die Errichtung von Gartengerätehäuschen außerhalb von Baugrenzen und Baulinien bis max. 5 qm Grundfläche als Holzkonstruktion zulässig.

2. Baukörper, Baumasse:

Kniestöcke über dem ersten Obergeschoß sind bis 0,30 m Höhe OK Fußpfette über OK Rohdecke zulässig.

Die Höhe der Kellergeschoßrohdecke über Gelände darf maximal 30 cm betragen (Sockelhöhe).

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

Die Doppelhaushälften sind bezüglich ihrer Gestaltung, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen usw. aufeinander abzustimmen.

3. Gestaltung des Daches:

Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25 - 32° zu errichten. Dachgauben sind unzulässig.

Je Dachseite sind bis zu zwei liegende Dachfenster mit einer maximalen Fensterfläche von 0,8 qm erlaubt.

3.1 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden.

4. Gestaltung und Außenwand:

4.1 Zu verwendende Materialien

Für Außenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauern und Holzverschalungen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputze) sind unzulässig. Holzflächen sind natur bis mittelbraun zu streichen. Sockel dürfen nicht farbig abgesetzt werden.

4.2 Wintergärten und Sichtschutzwände

Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile i. S. des Art. 6 (3) der BayBO als Ausnahme zulässig. Sonnenkollektoren sind an Gebäudefassaden und als Ausnahme auf Dachflächen zulässig.

Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

Sichtschutzwände sind bis zu einer Länge von max. 3,50 m und einer Höhe bis max 2,0 m zulässig. Als Material sind Holz, verputztes Mauerwerk und gestrichener Beton zulässig.

5. Gestaltung und Lage von Nebenanlagen:

Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung den Hauptgebäuden anzugleichen.

5.1 Garagen

Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen sowie als integrierte Garagen zulässig.

Integrierte Garagen sind als Ausnahme i. S. des § 21a BauNVO nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garage ist der des zugehörigen Hauptgebäudes anzugleichen.

Die Garagenzufahrten und der Eigentümerweg sind in Rasen-, Beton-, Ziegelverbundpflaster o. ä. auszuführen.

6. Einfriedungen:

Die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune zu errichten, max. Höhe 1,20 m. An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung, Höhe 1,20 m, zulässig. Massive Sockel sind unzulässig.

7. Begrünung:

In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen.

Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum bodenständiger Art mit einem Stammumfang von 0,18-0,20 m kommt.

7.1 Zu pflanzende Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

Obstbäume als Hochstämme

Pflanzgröße: Mindestens 225-250 cm, 3 mal verpflanzt
Pflanzdichte im Bereich des Spielplatzes: alle 10 m ein zu pflanzender Baum

7.2 Zu pflanzende Sträucher entlang der Straßenfront und als Wegebegrenzung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantata	Wolliger Schneeball

Max. 20% andere einheimische Blütengehölze sind zulässig.

Pflanzgröße: Mindestens 125-150 cm, 2 mal verpflanzt
Pflanzdichte: 1 Strauch pro qm

8. Sonstiges:

Öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder von 6-12 Jahren. Größe und Ausstattung nach DIN 18034, neueste Fassung (Sand, Spielgeräte und Sitzgelegenheiten).
Kein Ballspiel- und Bolzplatz!

Für den Spielplatz ist die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" zu beachten.
(LUMBL. Nr. 7/8 vom 27.08.1976)

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt aufgrund § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 26.07.1988 beschlossen.

Neukeferloh, den 02.12.88



.....
Dresel, 1. Bürgermeister

- 2) Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.10.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neukeferloh, den 02.12.88



.....
Dresel, 1. Bürgermeister

- 3) Der Bebauungsplan wurde am 17.11.1988 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ab 17.11.1988 auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Lerchenstr. 1, Zimmer Nr. 12 eingesehen werden.

Neukeferloh, den 02.12.88



.....
Dresel, 1. Bürgermeister