

ARCHITEKT WOLFGANG GERUM DIPL.-ING.(FH)

LAICHFELDSTRASSE 5 8081 LANDSBERIED, TELEFON 08141 / 23461



Landsberied, den 19.09.1988
geändert am 25.07.1989
" " 03.10.1989

Wolfgang Gerum

Die Gemeinde L a n d s b e r i e d erläßt gemäß
§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekannt-
machung vom 8.12.1986 (BGB1. I S. 2253),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS
2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I)
und der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F.
der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763), zuletzt geändert
durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I S. 2665)

diesen Bebauungsplan als S a t z u n g .

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNV als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit folgenden Nutzungsmaßen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)	0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,40
 - 1.2 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
2. Garagen und Stellplätze
 - 2.1. Garagen sind, sofern keine Flächen dafür ausgewiesen sind, als Einzel- und Doppelgaragen nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind jedoch mindestens mit dem erforderlichen Stauraum von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie hin anzuordnen.
 - 2.2 Garagen dürfen, soweit die Regelung nach 2.1. und Art. 7 Abs.5 BayBO dies zulassen, auf der Grundstücksgrenze mit einer max. Längenausdehnung von 6,50 m errichtet werden. Benachbarte Garagen sind in gleicher Traufhöhe, Dachform und Material zu errichten. Treffen Garagen an Grundstücksgrenzen zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.
 - 2.3. Je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche ist ein 2. PKW-Stellplatz nachzuweisen.
3. Höhenangaben
 - 3.1. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist wegen der vorhandenen Geländeverhältnisse im Einzelfall individuell mit dem Landratsamt (Bauvollzug) festzulegen. Die zum Teil durch die vorhandene Hanglage entstehenden Untergeschosse (Kellergeschoß) dürfen keine Vollgeschosse ergeben.
 - 3.2. Die Höhe des Kniestockes über dem ersten Vollgeschoß, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren in der Flucht der Gebäudeaußenwand, darf 0,80 m nicht überschreiten. Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von max. 0,30 m zulässig.
 - 3.3. Die Höhe der Traufe über Gelände darf











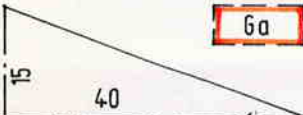
bei 2-geschossigen Bauten (II)	6,50 m und	
bei 1-geschossigen Bauten (ID)	bergseitig	3,80 m
	talseitig	5,00 m

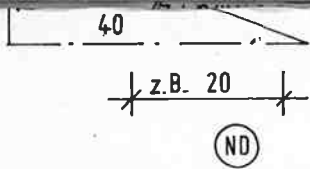
nicht überschreiten.
4. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
 - 4.1. Es sind nur Satteldächer zulässig. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung erfolgt. Der Dachüberstand soll an den Giebel- und Längsseiten mind. 60 cm und max. 100 cm betragen.
 - 4.2. Dachneigung bei 2-geschossigen Bauten (II) 25° bis 35°
Dachneigung bei 1-geschossigen Bauten (ID) 35° bis 45°
 - 4.3. Die Dacheindeckung hat mit rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen. Wellasbestzement- und Blech-Dächer sind unzulässig.
 - 4.4. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte und Dachliegefenster über 1,50 m² Größe sind unzulässig.

- 4.5. Garagendächer sind als Satteldach oder als abgeschlepptes Dach auszubilden.
- 4.6. Firstrichtung immer parallel zur längeren Gebäudeseite anordnen.
5. Fassadengestaltung
- 5.1. Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farblos bis mittelbraun lasiertem Holz auszuführen.
- 5.2 Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.3. Fenster mit mehr als $1,5 \text{ m}^2$ Rohbauöffnung sind durch Sprossen oder Pfeiler zu gliedern.
6. Einfriedung und Grünordnung
- 6.1. Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind in Form von senkrechten Holzlattenzäunen bis zu einer max. Höhe von $1,00 \text{ m}$ einschließlich Betonsockel über OK-Straße auszuführen. Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. Der Betonsockel ist nur mit einer max. Höhe von 20 cm zulässig. Stützmauern, die wegen der Hanglage eventuell eingeplant werden sollen, sind generell unzulässig. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (siehe auch Ziff. 6.4.).

- 6.2. Zwischen den Hausgärten sind rostgeschützte Maschendrahtzäune (max. Höhe 1,00 m) mit dahinterliegenden Hecken (siehe Ziff. 6.4.) erlaubt. Jegliche Stützmauern und Betonsockel für diese Zaunanlagen sind unzulässig.
- 6.3. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen auszulegen sind, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Je 150 m² nicht überbaute Einzelgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Wuchsklasse (siehe Ziff. 6.5.) zu pflanzen. Bestehende und durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar. Der Anteil der befestigten Flächen ist so gering und wasserdurchlässig wie möglich zu halten. Schwarzdecken sind nicht zulässig. Notwendige PKW-Stellplätze sind mit Rasenpflastersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Stellplätze für Abfallbehälter sollen dicht umpflanzt werden (siehe Ziff. 6.4.).
- 6.4. Bei der Sträucherpflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Sträucher, wie Grauerle, Felsenbirne, Kornelkirsche, Liguster, Blut-Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe und woliger Schneeball verwendet werden. Auf eine Pflanzeinheit von 20 m² entfallen 10 Sträucher. Für geschnittene Hecken sind Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypresse nicht zulässig. Für freiwachsende Hecken sind heimische Laubsträucher mit einem max. Anteil an Ziergehölzen von 30% zu verwenden.
- 6.5. Es dürfen nur heimische und landschaftstypische Bäume wie Bergahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde gepflanzt werden. Vorgeschrieben ist für die Erfüllung der Pflanzgebote Wuchsklasse 1, d.h. Stammumfang mind. 18-20 cm, dreimal im Ballen verpflanzt.
- 6.6. Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1,00 m Höhe hinaus von jeglicher Einfriedung, Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten, ausgenommen Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,00 m Höhe.

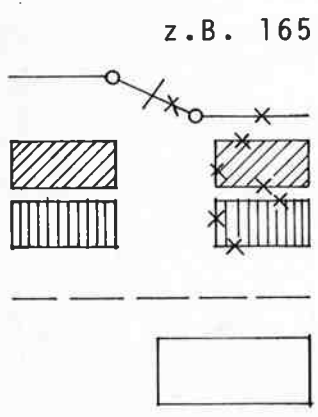
Festsetzungen durch
Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
ID	Zahl der Geschosse, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	zu erhaltende Hecke
	zu pflanzende Sträucher gemäß Ziff. 6.4.
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume gemäß Ziff. 6.5.
	Flächen für Garagen
	Sichtdreieck (siehe auch Ziff. 6.6.)



Sichtdreieck (siehe auch Ziff. 6.6.)
 Maßangabe in Metern
 Naturdenkmal, Eiche

H i n w e i s e



Flurstücksnummer
 vorhandene/entfallende Grundstücksgrenze
 vorhandene/entfallende Wohngebäude
 vorhandene/entfallende Nebengebäude
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 vorgeschlagene Baukörper