

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Bühl“

II. Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan umfasst „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 und „besonderes Wohngebiet“ (WB) im Sinne des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Zugelassen werden ein- bis zweigeschoßige Einzel-, und Doppelhäuser mit ausgebauten Dachgeschoss. (Maximal 4 Wohneinheiten/Parzelle).

Kniestockhöhe max. 0,50 m.

Außer Wohngebäuden sind nach § 6 der BauNVO auch Gewerbe- und Geschäftsbetriebe zugelassen, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Um eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, werden die Baugrenzen auf das größtmögliche Maß festgesetzt. Es ist ein Verhältnis von 30 % Gewerbebetrieben zu 70 % Wohngebäuden anzustreben.

Ausgenommen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 u. 8 der BauNVO.

Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise max. 45°.

Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise max. 38°.

Dachgauben dürfen 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelgauben sind zulässig. Die Garagen und Nebengebäude müssen in der Dachform dem Hauptgebäude angepasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im „Mischgebiet“ (MI) 0,4 und im „besonderen Wohngebiet“ (WB) 0,5.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im „Mischgebiet“ (MI) 1,0 und im „besonderen Wohngebiet“ (WB) 1,2.

2. Grünordnung (siehe integrieren Grünordnungsplan!)

3. Einfriedungen (Straßenbegrenzungen)

Es sind ortsübliche Zäune max. 1,25 hoch zu errichten.

Standortgerechte Hecken, max. 1,50 m hoch.

Gehsteige sind frei von überhängenden Zweigen und Sträuchern zu halten.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen nur niedrige Gehölze gepflanzt und Zäune in einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden.

4. Erdverkabelung und Kanalanschlüsse

Strom- und Telekomleitungen sind zu verkabeln, und soweit wie möglich in die Gehsteige zu verlegen.

Freileitungen sind nicht zulässig.

Die Bauparzellen werden über eine Stichleitung an den Gemeindekanal angeschlossen.

Die erforderlichen Revisionschächte sind innerhalb der Grundstücke vom Bauwerber zu erstellen und an die Stichleitung anzuschließen.

Gleichzeitig mit dem Bauantrag sind über die Gemeinde Entwässerungs- und Freiflächenpläne einzureichen.

5. Eigentümerwege

Die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken erfolgt über einen mindestens 3,5 m breiten Eigentümerweg.

Die Errichtung, der Unterhalt, sowie die Schneeräumpflicht usw., obliegen den Eigentümern dieser Grundstücke. Die Eigentümerwege müssen für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, usw.) stets freigehalten werden. Die Feuerschutz muss gewährleistet sein.

6. Für den Zeitlerweg (Sackgasse) wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h festgesetzt. Die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze verwendet werden.
7. Im Geltungsbereich des „**besonderen Wohngebiets**“ (WB) (§ 4a Abs. 2, Satz 1-5) wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Läden, Gewerbebauten oder ähnliches, keine Zufahrt für Park- und Stellplätzen über den Zeitlerweg erfolgen darf.
8. Die angegebenen **Firstrichtungen** sind Empfehlungen. Abweichungen sind genehmigungspflichtig.

III. Hinweise durch Text

1. Unter Hinweis auf das **Schallschutzgutachten** der Gemeinde vom 28.11.1994 sind die für das Baugebiet zutreffenden Auflagen –soweit erforderlich- zu beachten. (z.B. Schallschutzfenster, etc.)
2. Es wird den Grundstückseigentümern dringend empfohlen –soweit wie möglich- entsprechende **Umweltschutzmaßnahmen** zu treffen. (z.B. Regenwasserzisterne, Solaranlage, Brennwertheizkessel, usw.)

Für den erforderlichen **Stellplatznachweis** ist die Satzung der Gemeinde Winkelhaid verbindlich. Doppelparker sind im Sinne der Bay. Bauordnung (BayBO) zulässig.