

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
MAMMENDORF

GEMEINDE
ADELSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN
LUTTENWANG — BICHLSTRASSE
1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IM
NORDWESTTEIL VON LUTTENWANG. AN DER BICHLSTRASSE

ER UMFASST DIE FLURNUMMERN: 149/2; 149/3; 149/4; 149/5; 149/6;
149/7; 149/8; 149/9; 149/10; 149/11; 149/12; 149/13; 149/14; 149/15;
149/16; 149/17; 149/18; 149/19; 149/20; 149/21;
SOWIE TEILFLÄCHEN AUS FLURNUMMERN: 149; 150; 146.

PRÄAMBEL

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE ALELSHOFEN ERLASST GEMASS § 2 ABS. 1 UND §§ 9, 10 DES BAUGESETZBUCHES - BauGB - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 06.01.1993 (GVBl. S. 65), 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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

GEFERTIGT: 12. 09. 90 / THIESER
27. 09. 90 / THIESER
20. 12. 90 / THIESER
30. 05. 91 / THIESER
26. 11. 91 / SCHUSTER
29. 07. 93 / SCHUSTER
30. 09. 93 / SCHUSTER
24. 02. 94 / DOMIĆ
14. 04. 94 / DOMIĆ

ARCHITEKTURBÜRO: DIPL.ING. FRANZ KESER

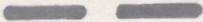
MAISACHER STR. 8
82 282 AUFKIRCHEN

TEL. 08145 / 5449
FAX. 08145 / 5238

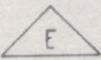
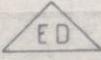


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UNGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 MD DORFGEBIET
- 2.2 ID ERD- UND DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE, WOBEI DACHAUSBAU ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH IST
- 2.3 II ZWEI VOLLGESCHOSSE MÖGLICH
- 2.4 0,30 GRUNDFLÄCHENZAHL, § 19 BauNVO, (GRZ)
0,30 MAXIMAL ZULÄSSIG
- 2.5  GESCHOSSFLÄCHENZAHL, § 20 BauNVO, (GFZ)
0,35 MAXIMAL ZULÄSSIG, WOBEI DACHGESCHOSSE, DIE KEINE VOLLGESCHOSSE SIND, AUCH ZUR GFZ - BERECHNUNG HERANGEZOGEN WERDEN MÜSSEN, SOWEIT DIE FLÄCHEN DER AUFENTHALTSRÄUME EINE LICHTHE RAUMHÖHE VON 2,20 METERN ÜBERSCHREITEN.
- 2.6  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.7  OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.8 SD SATTELDACH
- 2.9 33 - 40° DACHNEIGUNG, z.B. 33 - 40 GRAD

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.2  STRASSEN- UND GEHWEGBEGRENZUNG

2.8

SD

SATTELDACH

2.9

33 - 40°

DACHNEIGUNG, z.B. 33 - 40 GRAD

3.

VERKEHRSFLÄCHEN

3.1



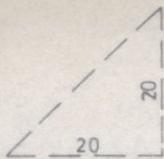
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

3.2



STRASSEN- UND GEHWEGBEGRENZUNG

3.3

SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKEL-
LÄNGE IN METERN

3.4



KURVENRADIUS, z.B. 5 METER

3.5

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN "VERKEHRS-
BERUHIGT"

3.6

VORBEHALTSFLÄCHEN 7 METER BREIT, ZU
GUNSTEN DER GEMEINDE

3.7



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

4.

GRÜNORDNUNG

4.1

BÄUME NEU ZU PFLANZEN (SIEHE TEXTFEST-
SETZUNG B. 5.2)

4.2



PFLANZGEBOT LAUT TEXTFESTSETZUNG B. 5.4

4.3



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

4.4

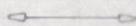


PRIVATE GRÜNFLÄCHE, OBSTGARTEN

5.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1

FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES
HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG AN-
ZUORDNEN)

5.2



MASSZAHL, z.B. 5,00 METER

5.3

FLÄCHE MIT EINER GRUNDDIENSTBARKEIT
ZUGUNSTEN DES JEWEILIGEN EIGENTÜMERS
DES GRUNDSTÜCKES FLUR NR. 149/4 (PAR-
ZELLE NR. 2) FÜR EIN GEH-UND FAHRTRECHT
SOWIE ZUGUNSTEN DER GEMEINDE ADELSHO-
FEN FÜR EIN ÖFFENTL. LEITUNGSRECHT
(KANAL) ZU BELASTENDE FLÄCHE.

5.4

GARAGENZUFAHRT ZWINGEND FÜR DIE
PARZELLE z.B. 9

B.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.1 UM DEN DÖRFLICHEN CHARAKTER DES BAUGEBIETES ZU WAHREN, SIND EINFACHE, GUT PROPORTIONIERT, RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZU GESTALTEN, IM VERHÄLTNISS L : B VON 4 : 3, UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE SIND ZU VERMEIDEN.
 - 1.1.2 DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOVERKANTE WIRD AUF MAXIMAL 35 CM ÜBER NATÜRLICHER GELÄNDEOVERKANTE (GOK) GEMESSEN FESTGESETZT. DER SOCKEL DARF AN SEINER HÖCHSTEN STELLE 35 CM BETRAGEN.
 - 1.1.3 BEI GEBÄUDEN I D IST EIN KNIESTOCK BIS MAXIMAL 75 CM ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFHÖHE VON MAXIMAL 400 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEOVERKANTE).
 - 1.1.4 BEI DEN GEBÄUDEN II IST KEIN KNIESTOCK ZULÄSSIG UND DIE TRAUFHÖHE DARF MAXIMAL 600 CM NICHT ÜBERSCHREITEN:
 - 1.1.5 ES SIND NUR HOCHRECHTECKIGE FENSTERÖFFNUNGEN ZULÄSSIG.
 - 1.1.6 DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG. ES SIND MAXIMAL 2 DACHGAUBEN PRO DACHFLÄCHE MIT EINER EINZELBREITE VON MAXIMAL 150 CM ZULÄSSIG. DIE SUMME DER GAUBENBREITE DARF MAXIMAL 1/3 DER TRAUFFLÄCHE BETRAGEN. DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MIND. 1 METER BETRAGEN.
 - 1.1.7 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM ZULÄSSIG.
 - 1.1.8 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER GEMEINSAM AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.
 - 1.1.9 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN, ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.
 - 1.2.0 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZ-

1.2.0 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZ-
KONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.

1.2.1 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROT ODER ROTBRAU-
NEN DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.

1.2.2 DACHEINSCHNITTE, DACHTERRASSEN UND AUFGLASUNGEN
SIND UNZULÄSSIG.

1.2.3 BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAU-
TEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE BIS ZU EINER TIEFE VON
1,50 METER UND EINER BREITE VON 4,00 METER ÜBER-
SCHREITEN.

2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

2.1 GARAGEN SIND AUF DEN ÜBERBAUBAREN UND FÜR GARA-
GEN AUSGEWIESENEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZU ERRICHTEN.
DIE GRENZEN FÜR FLÄCHEN VON GARAGEN DÜRFEN BIS ZU
CA. 5,00 METER ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.2 GARAGEN SIND UNTER EINHALTUNG EINES ABSTANDES
VON MINDESTENS 5,00 METER VOM FAHRBAHN RAND ANZU-
ORDNEN.

2.3 IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELLPLÄTZE UNZU-
LÄSSIG.

2.4 FÜR JEDE WOHNEINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARA-
GEN AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

2.5 SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG,
DACHDECKUNG, FARBGESTALTUNG UND WANDOBERFLÄCHE
DEM WOHNGEBÄUDE ANZUGLEICHEN.

2.6 BEI ERRICHTUNG VON GRENZGARAGEN IST EINHEITLICH
GESAMTGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. ALS MAXIMALE
ANBAULÄNGE FÜR GARAGEN AN DIE GRENZE WERDEN
8 METER FESTGESETZT.

2.7 DIE FIRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
MUSS NICHT MIT DER HAUPTFIRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.

2.8 DIE AUSFÜHRUNGEN VON STELLPLÄTZEN, GARAGENZUFÄHR-
TEN UND WEGEN SIND NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN
MATERIALIEN, WIE RASENPFLASTER, RASENGITTERSTEINEN,
PFLASTER- ODER PLATTENBELÄGEN ZULÄSSIG.

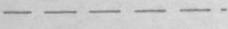
2.9 INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE BEBAUUNG, BE-
PFLANZUNG UND LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN ÜBER
100 CM HÖHE ÜBER STRASSENMITTE UNZULÄSSIG, AUSGE-
NOMMEN HOCHSTÄMMIGE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ
ÜBER 2,50 METER.

3. EINFRIEDUNGEN
 - 3.1 EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS SENKRECHTE STAKETENZÄUNE ZULÄSSIG. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IST EIN BETONSOCKEL VON MAX. 20 CM ZULÄSSIG. DIE GESAMTZAUNHÖHE (INKL. BEFESTIGUNGSPFOSTEN) DARF MAX. 1,00 METER ÜBER OK. STRASSE BETRAGEN.
 - 3.2 EBENFALLS ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHTZÄUNE MAXIMAL 1,00 METER HOCH ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN.
 - 3.3 STEINMAUERN IN JEDER FORM SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.
4. NEBENANLAGEN
 - 4.1 BAULICHE NEBENANLAGEN, WIE PERGOLEN, SICHTBLENDEN, SELBSTSTEHENDE GARTENHÄUSCHEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN EINE HÖHE VON 2,50 METERN, EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN. DIESE NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.
5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 - 5.1 PRO ANGEFANGENE 300 QM FREIFLÄCHE WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS EINES HEIMISCHEN LAUBBAUMES (Z.B. SPITZAHORN, FELDAHORN, BERGAHORN, WINTERLINDE, HAINBUCHE, EBERESCHE) MIT EINER MINDESTPFLANZHÖHE VON 3,00 METERN FESTGESETZT.
ALTERNATIV: 3 OBSTBÄUME
 - 5.2 FÜR DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BÄUME IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM, ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZEN, SOWIE DER VORBEHALTSFLÄCHEN, IST SOFERN SIE BEIM SPÄTEREN AUSBAU DER WOHNSTRASSE ZU UNVERTRÄGLICHKEITEN MIT DER EINZELERSCHLIESSUNG DER HÄUSER FÜHREN, EIN VERSETZEN DER BÄUME UM CA. 2,00 METER MÖGLICH.
 - 5.3 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMDLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTBLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG. PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG
 - 5.4 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG (A 4.2) IST MINDESTENS 1 PFLANZE (HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH) JE QM

PLÄTZEN, SOWIE DER VORBEHALTSFLÄCHEN, IST SÜDLICH
SIE BEIM SPÄTEREN AUSBAU DER WOHNSTRASSE ZU UNVER-
TRÄGLICHKEITEN MIT DER EINZELERSCHLISSUNG DER
HÄUSER FÜHREN, EIN VERSETZEN DER BÄUME UM
CA. 2,00 METER MÖGLICH.

- 5.3 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE
FREMDLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSS-
TEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE-
UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTBLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER
3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG. PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG
- 5.4 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG (A 4.2) IST MINDESTENS
1 PFLANZE (HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH) JE QM
VORZUSEHEN, MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH: 60 CM UND
MINDESTPFLANZHÖHE BAUMARTIGES GEHÖLZ: 300 CM.
- 5.5 FÜR DIE ORTSRANDGRUNDSTÜCKE SIND BEGRÜNUNGSPLÄNE
MIT DEM BAUGESUCH EINZUREICHEN.

C. HINWEISE

1.  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
3.  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
4.  BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
5.  BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
6.  FLURNUMMER z.B. 145
7.  PARZELLENNUMMERIERUNG z.B. 11
8. UM DIE MÜLLMENGE ZU REDUZIEREN WIRD DIE ANLEGUNG
VON KOMPOSTHAUFEN ANGEREGT.
9.  BAUGEBIET z.B. 3