

Bebaungsplan „Breitenfeld – West“

Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung:

- MI 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Abs. 2 Punkt 1,2 und 4
- MI 2 Mischgebiet mit Wohnnutzung in Verbindung mit Geschäfts- oder Büronutzung nach BauNVO § 6 Abs.2 Pkt.2
oder in Verbindung mit nicht wesentlich störender Gewerbenutzung nach BauNVO §6 Abs.2 Pkt.4

2. Bauliche Gestaltung:

- 2.1. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.2. Doppelhaushälften und Doppelgaragen sind in Gestalt und Form profilgleich einander anzugleichen.
- 2.3. Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite hat mind. 5:4 zu betragen.
Die Firstrichtung hat über die längere Gebäudeseite zu verlaufen.
- 2.4. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 28°.
Dachüberstände dürfen nicht mehr als 1,20 m betragen.
- 2.5. Quergiebel sind höchstens in einer Breite von 1/3 der Hauptdachfläche mit einem Firstabstand von 60 cm zum Hauptfirst zulässig.

3. Höhenlage:

- 3.1. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes darf max. 30 cm über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßenoberkante liegen.
- 3.2. Die max. Wandhöhen beziehen sich auf fertiges Gelände (Schnittkante Außenwand/ OK Dachhaut) gemessen an der Traufseite in der Mittelachse der Außenwand.
- 3.3. Die natürliche Geländeoberfläche soll nicht verändert werden.
Aufschüttungen und Aufgrabungen sind bis max. 30 cm zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.
- 3.4. Beim Bauantrag bzw. bei einer Anzeige im Genehmigungsverfahren ist als Nachweis für die Gebäudehöhenstellung ein Nivellment mit Höhenbezugspunkt zur Straße vorzulegen, wo die Urgeländeprofile sowie das geplante Gelände höhenkottiert entlang der Gebäudefluchtlinie zeichnerisch darzustellen sind.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

4.1. Je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, für Einliegerwohnungen 1 PKW – Stellplatz.

4.2. PKW – Stellplätze sind auf dem Grundstück außer auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen und Fläche innerhalb der Baugrenzen) auch im gesamten Vorgartenbereich möglich.

4.3. PKW – Stellplätze auf privatem und öffentlichem Grund müssen in Rasengittersteinen oder Natursteinpflaster auf versickerungsfähigem Untergrund ausgeführt werden. Zulässig sind auch wassergebundene Beläge. Unzulässig sind grundsätzlich versickerungsunfähige Oberflächen wie Bitumen oder kunststoffgebundene Oberflächen.

4.4. Die Wandhöhe bei Grenzgaragen darf an der Traufseite max. 2,80 m betragen.

4.5. Vor Garagen ist zwingend ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

4.6. Freistehende Nebengebäude in Holz bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Sattel- oder Pultdach. Für die Garagen wird Sattel- oder Pultdach vorgeschrieben.

Um eine Vordachausbildung zu ermöglichen, wird bei einseitiger grenznaher Bebauung ein verringerter Grenzabstand von 0,6 m bis 1,0 m festgesetzt.

5. Einfriedungen:

5.1. Die Vorgartenbereiche sollen von Einfriedungen freigehalten werden.

5.2. Zäune sind zur Erschließungsstraße hin nur ab einem Abstand von 0,75 m möglich, Kabelverteiler und Anschlußsäulen der EVU sind in die Zäune zu integrieren.

5.3. Zäune dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und sind zur Erschließungsstraße hin als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel zu errichten, zwischen den Baugrundstücken und an der rückwärtigen Grundstücksgrenze auch als verzinkte Maschendrahtzäune möglich.

5.4. Auf Grundstücksseiten, die zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen, haben feste Zäune einen Mindestabstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

6. Grünordnung:

Private Grünflächen: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 5 BAYBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortheimischer Baum, möglichst ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen.

Am westlichen Ortsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen dicht einzugrünen.

Empfehlenswerte Sträucher:

corylus avellana	Haselnuß
lonicera xylosteum	Heckenkirsche
rosa canina	Hundsrose
sambucus nigra	Holunder
viburnum lantana	Schneeballarten
cornus sanguinea	Bluthartriegel
ligustrum vulgare	gew. Liguster

empfehlenswerte Bäume:

acer pseudoplatanus	Ahorn
tila cordata	Linde
prunus avium	Vogelkirsche
acer campestre	Feldahorn
sorbus aucuparia	Eberesche
	heimische Obstbäume

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.