

Bebauungsvorschriften

(nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

1.0 Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2.0 Abgrenzung

(nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich nach § 917 BauGB
Neue Grundstücksgrenzen
Bestehende Grundstücksgrenzen
(§ 1 Abs. 4 + § 16 Abs. 5 BauNVO)

3.0 Art der baulichen Nutzung

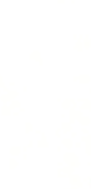
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
n. § 4 BauNVO
Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten
Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung

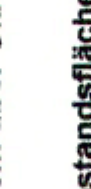
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16+17+18 BauNVO)



E + D
0,4
0,8
Maximale Anzahl
der Wohnungen:
FH 11,0m über Ok-Strasse
Die Abstandsflächen nach Art.
6 BayBO müssen eingehalten
werden.

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)
Einzelhäuser zulässig
Einzelhäuser und
Doppelhäuser zulässig
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: 30° - 50°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung
Baugrenze
(§ 22 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Bauliche Gestaltung

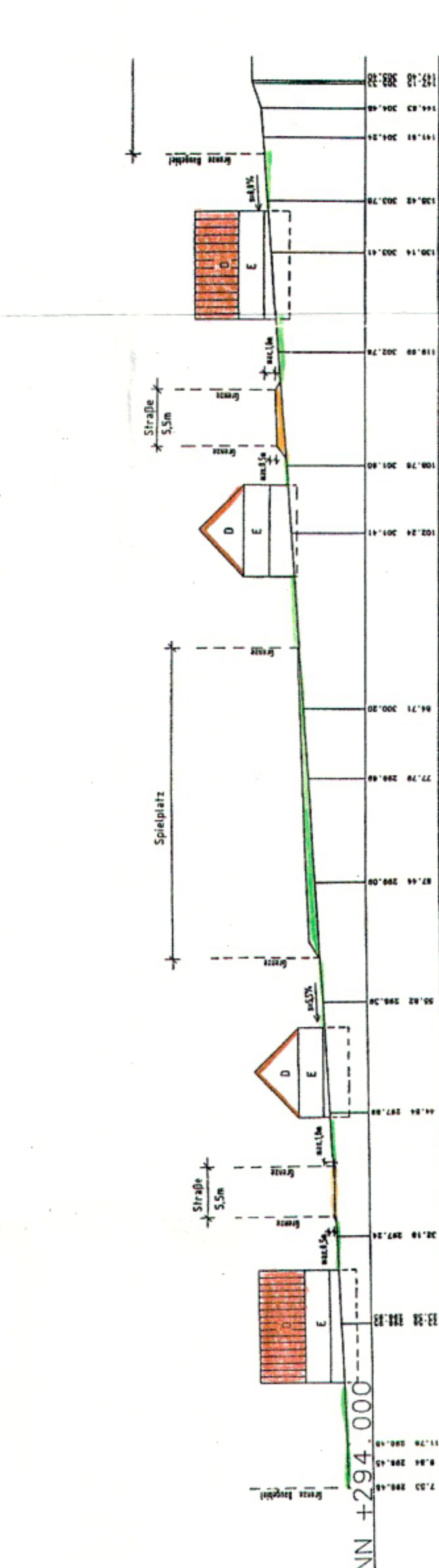
Dachdeckung: Nur originäre Materialien.
Kniestockhöhe: Maximal 50 cm.
der Traufkante vorzuziehen. Die Gesamtlänge aller Giebel darf maximal 1/3
des Gebäudes betragen.
Dachüberstand an Traufe und Organg: maximal 50 cm.
Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden (Ausnahme:
Blumenfenster);
Einfrühdung durch einen Zaun, Mauersockelhöhe maximal 30 cm, Zaungesamthöhe maximal
1,20 m.

6.2 Regenwasser

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in
Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu
nutzen. Es werden Regenabfangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je
100 m² Dachfläche empfohlen.

Baugebiet "Breitenwasen"

Schnitt A-A
M = 1 : 500



Lageplan
M = 1 : 1000



Planvermerke

Der Stadt-/Gemeinderat hat in der Sitzung am 03.02.97 die Aufstellung eines
Bebauungsplanes für das Gebiet 316/10/19/58/22 (oder die
Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen.
Ordnungsbekanntmachung durch abdruck im Amts-, Mitteilungsblatt Nr. 481
vom 03.02.97, durch Aushang vom bis zum

(Siegel) den 13. Juni 1998
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und
Anhörung hat in der Zeit vom 11.02.97 bis 18.03.97
stattgefunden.
(Siegel) den 18. Juni 1998
1. Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.97 gemäß § 4
abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
(Siegel) den 19. Juni 1998
1. Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung in der Sitzung vom 03.02.1997 gebilligt.
(Siegel) den 13. Juni 1998
1. Bürgermeister

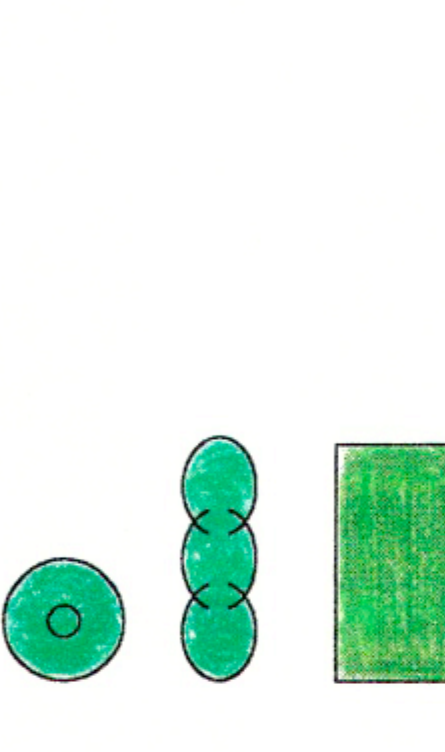
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.1997 wurde mit
der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.1997 bis
13.02.1997 öffentlich ausgelegt.
(Siegel) den 19. Juni 1998
1. Bürgermeister

Die Stadt-/Gemeinde Lonnertsau hat mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates
vom 24.03.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom
24.03.93 als Satzung beschlossen.
(Siegel) den 19. Juni 1998
1. Bürgermeister

Die Stadt-/Gemeinde Lonnertsau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom
24.03.93 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Das hierin enthaltene Verzeichnis von Rechtsvorschriften
überträgt einer Frist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend gemacht.
(Siegel) den 19. Juni 1998
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 06.02.98 gemäß § 12 BauGB ortsüblich
bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu
den üblichen Dienststunden in zu jeder beliebigen
Bereitschaft und unter diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44
sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
(Siegel) den 19. Juni 1998
1. Bürgermeister

10.1 Neupflanzungen



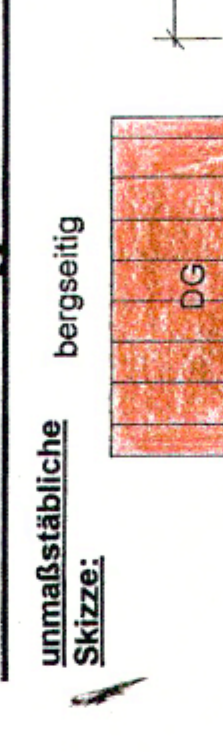
Eine 4m breite Heckpflanzung muß im nördlichen und östlichen Bereich als Abgrenzung zur
Vegetation. Die Heckpflanzung muß vom jeden Bauwerber selbst durchgeführt werden.

10.2 Zu erhaltender Bestand



Ungrenzen von Flächen für Erhaltung von
Bestehende Pflanzungen müssen vom Bauherren
nach Vorschriften der DIN 18920 geschützt
werden.

10.3 Höhenlage der Häuser



Hier dürfen die Häuser maximal 1,0 m über Oberkante Erschließungsstraße
höher sein als die Häuser auf der gegenüberliegenden Seite.
Hier dürfen die Häuser maximal 1,0 m über Oberkante Erschließungsstraße
liegen (bezogen auf Oberkante Randecke über Kellergeschoss).

10.4 Verbindliche Gehölzarten

Bäume
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Corylus avellana
Fagus sylvatica
Quercus robur
Sorbus-aucuparia
Tilia-cordata
Spitzahorn
Rothkastanie
Weißbuche
Rohrleiche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
Feldahorn
Kornelrösche
Hornstrauch
Haselnuß
Prunellendorn
Pflaume
Schlehdorn

10.5 Lärmimmission durch Verkehr

Ist hier nicht zu erwarten.

10.6 Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

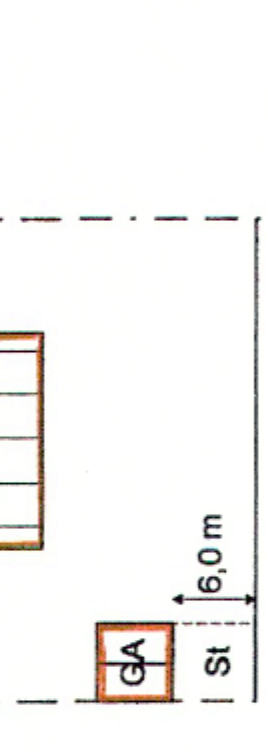
Durch den Landwirtschaftsbetrieb Kraft kommt es zu erheblichen Geruchsmissionen.
Bei den Grundstücken Nr. 7, 8, 9, 10, 11 wird daher eine Grundfestbarkeit zugunsten des
Landwirtschaftsbetriebes Kraft eingetragen.

10.7 Allgemeine Festsetzungen

Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
In Richtung Norden und Osten müssen Zäune errichtet werden.
Vorhandene Zäunungen müssen angeschlossen werden.
Es ist kein Anbau von Grünflächen auf den Grundstücken in
Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Garten-
bewässerung zu nutzen. Es werden Regenabfangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je
100 m² Dachfläche empfohlen.

7.0 Stellplatz und Garagenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)



Garagenflächen in Hauptkörper
einbezogen; als Anbau an den
Hauptkörper oder freistehend.
Grundbesitzung ist für Garagen
zulässig;
Stellplätze sind auf den Grundstücken
den Garagenflächen vorgelagert.
Der Stellplatz muß mindestens 6,00m
breit sein.
Der Stellplatz muß für jede
weitere Wohnung und für jede
eigenen Grundstück vorgesehene
mindestens 1 Stellplatz auf dem
Grundstück vorgesehen sein.
Die Abstandsflächen nach Art. 5 Abs.
3 + 4 BayBO müssen eingehalten
werden.
Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4
BayBO müssen an der
gemeinsamen Grundstücksgrenze
Garagen und Nebengebäude in
gleicher Höhe, Dachform und
Dachneigung eingehalten werden.
Die Vorderfronten müssen
einheitlich gestaltet werden. Der
zweite Bauwerber muß sich an die
bestehenden Vorgaben des ersten
Bauwerbers halten.
Die Grundstücksgröße darf auch
durch einen Dachüberstand nicht
überschritten werden.

8.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



9.0 Hinweise

801
312

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf
hinzuweisen, dass die Denkmale in dem Gebiet des Baugebietes
mittlerweile unter dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 26.06.1973
(GVBl. 131/93) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß
Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

10.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15/20 BauGB)

Pflanzzettel gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Bepflanzungen und
Grenzanlagen sind mit heimischen Stüchtern zu bepflanzen.

Größe Bauemgasse 79
91315 Hochstadt / Aisch
Tel. (09193) 4653 + 4150

Hauptstraße 21
96178 Memmelsdorf
Tel. (09193) 804

Hochstadt/Aisch, 22. Juli 1997

Bebauungsplan "Breitenwasen"

Markt 91475 Lonnertsau
in Lonnertsau



Ingenieurbüro Valentin Maier

Größe Bauemgasse 79
91315 Hochstadt / Aisch
Tel. (09193) 4653 + 4150