

Die Marktgemeinde Uehlfeld erläßt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093),
- des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung; durch das vierte Gesetz zur Änderung der BayBO vom 21.06.82 (GVBl. S. 313) umfassend geändert und zum 02.07.82 (GVBl. S. 419) neu bekannt gemacht (siehe nun BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990, GVBl. S. 213)
- des Artikels 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N

§ 1 G E L T U N G S B E R E I C H

Für das Baugebiet "Veit-vom-Berg-Straße" in der Marktgemeinde Uehlfeld, Gemarkung Uehlfeld, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 16.09.1992, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

Der mit WA bezeichnete Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

§ 3 M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO, als Grundflächenzahl (GRZ) die Zahl 0,4 und als Geschosflächenzahl (GFZ) die Zahl 0,8 bzw. 1,2.

§ 4 V O L L G E S C H O S S E

Für das ausgewiesene Gebiet sind Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig (UG+I+DG). Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 3 begrenzt (max. III).

Eine Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 62,5 cm zulässig.

Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

talseits: Traufhöhe (TH) \leq 6,00 m über vorhandenem Gelände
bergseits: OK Rohdecke über dem Untergeschoß \leq 30cm über natürlich gewachsenem Gelände.

§ 5 BAUWEISE

Entsprechend den planlichen Darstellungen gelten die offene, halboffene oder geschlossene Bauweise. Bei halboffener und geschlossener Bauweise sind Haupt- und Nebengebäude wie im Plan dargestellt zu errichten. Für Haupt- und Nebengebäude besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich der Dachform, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl. Haupt- und Nebengebäude sind als Einheit zu gestalten. Der Standort der Garagen und Stellplätze ist wie im Plan dargestellt zwingend vorgeschrieben. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Silos, Dunggruben, Anschlagssäulen, Bolzplätze, Werbetafeln, Intensiv-Hühnerhaltung und Ställe.

§ 6 DÄCHER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Satteldächer und Krüppelwalmdächer ausgeführt werden. Die Farbe der Dacheindeckung wird ziegelrot bzw. naturrot festgesetzt. Bei offener Bauweise sind ausnahmsweise für Garagen Flachdächer mit Begrünung zulässig.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sockel dürfen die Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Festsetzungen der Gemeindeordnung über Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten in der jeweils gültigen Fassung.

§ 8 ANPFLANZUNGEN

A. Allgemeines

1. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
2. Parkplätze, Stellplätze, Garagenvorplätze, Fußwege etc. sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Spurpflasterung, weitfugiges Pflaster, Schotter etc.).

B. Ortsrandbegrünung

An der nördlichen, südlichen und südwestlichen Begrenzung des Baugebietes ist eine mindestens dreireihige Pflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölz vorzusehen:

Sträucher: z.B. Haselnuß, Liguster, Hundsröse, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel

Bäume: z.B. Hainbuche, Wildbirne, Feldahorn, Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, Spitzahorn

C. Grünordnung innerhalb des Baugebietes

1. Erschließungsstraßen

Zur Strukturierung des Wohngebietes ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen mittels Grünflächen zu unterbrechen. Als Anpflanzung sind Sträucher sowie klein- und mittelkronige Laubbäume vorzusehen:

z.B. Rotdorn, Kugelahorn, Feldahorn, evtl. auch Obstbäume mit Hochstamm.

C. Grünordnung innerhalb des Baugebietes

1. Erschließungsstraßen

Zur Strukturierung des Wohngebietes ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen mittels Grünflächen zu unterbrechen. Als Anpflanzung sind Sträucher sowie klein- und mittelkronige Laubbäume vorzusehen:

z.B. Rotdorn, Kugelahorn, Feldahorn, evtl. auch Obstbäume mit Hochstamm.

2. Nördlicher Graben

Der an der nördlichen Begrenzung des Planbereiches vorhandene Graben ist möglichst naturnah auszubauen und mit Wasser- und Röhrichtstauden punktuell zu bepflanzen:

z.B. Iris pseudacorus (Sumpfschwertlilie), Carex-Arten (Sauergräser), Thypha (Rohrkolben), Caltha (Sumpfdotterblumen), Calmus, Froschlöffel

Notwendige Pflegearbeiten wie Räumung etc., sind unter Schonung der Vegetation durchzuführen.

§ 9 VER - UND ENTSORGUNG

Die geplanten Vorhaben sind an den vorh. Kanal in der "Veit-vom-Berg-Straße" anzuschließen. Hier kann auch der Anschluß an Wasser und Strom erfolgen.

§ 10 MÜLLABFUHR

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Besitzer der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.