

Der Markt Uehlfeld erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419) zuletzt geändert am 06.08.1986 (GVBl S. 214) folgenden

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

§ 1 Allgemeines

Das Teilgebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 2 "Rosenhof", ~~einschließlich der Erweiterungsflächen~~, mit den nachstehendem textlichen Festsetzungen, bildet den Entwurf der 3. Planänderung in der Fassung vom 13.05.1988

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit (WA) bezeichnete Teil des Planbereiches wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 15.09.77 (BGBl I S.1763) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

Gestaltung der Gebäude

- 1) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß (I) darf eine Traufhöhe von 4 m und bei Gebäuden mit 2 Geschossen (E + U) eine Traufhöhe von 6 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche, gemessen an der Talseite, nicht überschritten werden. Jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt, parallel zum Hang, beizufügen.
- 2) Die Dachneigung für Hauptgebäude mit der Geschößzahl I beträgt 25 - 35 Grad, für Gebäude mit der Geschößzahl E + U 36 - 48 Grad. Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer soweit hier keine Verschlechterung der Baugestaltung eintritt.
- 3) Für die Eindeckung dürfen nur Ziegel in der Farbe rotbraun oder naturrot verwendet werden.
- 4) Kniestöcke werden zugelassen, bei einer Dachneigung bis 30 Grad 25 cm hoch, bei einer Dachneigung bis 38 Grad 37 cm hoch und bei einer Dachneigung bis 48 Grad 50 cm hoch.
- 5) Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 36 Grad zugelassen. Der Abstand zum Ortsgang soll mind. 2,0 m betragen.
- 6) Für die Fassadengestaltung sind dominant nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- 7) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist bis zu einem Viertel der halben Dachfläche zulässig.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

- 1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Sockel und Mauern sowie die Zäune müssen parallel zum Gelände verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Pfeiler.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

- 1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Sockel und Mauern sowie die Zäune müssen parallel zum Gelände verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Pfeiler.
- 2) In Sichtdreiecken an Einmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 3) Zur Ortsrandgestaltung wird an der Grenze des Geltungsbereiches eine Anpflanzung durch die Gemeinde durchgeführt. Den Grundeigentümern wird die Erhaltung und Pflege der Anpflanzung gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB zur Auflage gemacht.

§ 7 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO, abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zugelassen.

Die Traufhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 2,75 m nicht überschreiten. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und mit den Hauptgebäuden zu verbinden. Doppelgaragen sind einheitlich auszuführen.

Die mittlere Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden kann in extremen Hanglagen nicht eingehalten werden.

Zur optisch guten Gestaltung ist der Sockel dieser Gebäude an den hangabgewandten Seiten, bis zur Höhe "Unterkante Untergeschoßdecke", in einem dunkelbraunen Farbton zu streichen und mit Strauchwerk einzupflanzen.

§ 8 Immissionsschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind in Wohnungen die Fenster der ruhebedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in besonders schalldämmender Isolierverglasung auszuführen.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.