

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Asgewand“, Sondernau

I. Festsetzungen durch Text

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenfestsetzungen

Nr. 2.1.1 erhält nachstehende Fassung:

2.1.1 Traufhöhe max. 4,00 m über höchstem Geländepunkt, Kniestock max. 1,00 m von OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen an der Außenwand, Sockelhöhe max. 0,50 m

2.2 Geschossigkeit

Nr. 2.2.1 erhält nachstehende Fassung

2.2.1 Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um 1 DG

4.0 Nebenanlagen

Nr. 4.3 erhält nachstehende Fassung:

4.1 Garagen und Nebengebäude sind auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergebäude sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Wellblechgaragen sind unzulässig (siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.5).

5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude im WA-Gebiet

Nr. 5.1.1 und 5.1.2 erhalten nachstehende Fassung:

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

5.1.2 Dachneigung: 20° bis 45°

Nr. 5.1.3 erhält nachstehende Fassung:

5.1.3. Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

Nr. 5.1.4 erhält nachstehende Fassung:

5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht insgesamt 30 % der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einhalten.

Nr. 5.2 erhält nachstehende Fassung:

5. 2 Nebengebäude und Garagen: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung. Außer Satteldächer sind auch Pultdächer zulässig.

5.3 Hauptgebäude im MD-Gebiet

Nr. 5.3.1 und 5.3.2 erhalten nachstehende Fassung:

5.3.1 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

5.3.2 Dachneigung: 20° bis 45°

Nr. 5.3.3 erhält nachstehende Fassung:

5.3.3. Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

Nr. 5.3.4 erhält nachstehende Fassung:

5.3.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht insgesamt 30 % der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einhalten.

Nr. 5.4 erhält nachstehende Fassung:

5. 4 Nebengebäude und Garagen: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung. Außer Satteldächer sind auch Pultdächer zulässig.

6.0 Außenanlagen

Nr. 6.1 erhält nachstehende Fassung:

- 6.1 Einfriedungen sind in Form von Zäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich. Maschendrahtzäune sind nur in den Bereichen möglich, die nicht an den Straßenraum angrenzen. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Einfriedungen sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Frei zu haltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über der Straßenoberkante.

7.0 Grünflächen

- 7.3 In Form von Dauerkleingärten ist das Gebiet zum Flurweg hin einzugrünen. Zum Aufenthalt geeignete Gartenhäuser sind hier nicht zulässig, dagegen aber echte Gerätehäuser mit max. 24 m² Grundfläche, wobei die zulässige überdachte Fläche die Grundfläche um 1/3 übersteigen darf. Die Traufseite der Gebäude muss länger als die Giebelseite sein. Die Gebäude müssen in Holzbauweise errichtet werden. Sockel und Fundament sind in Massivbauweise zulässig. Die Gebäude dürfen lediglich über ein Erdgeschoss verfügen und dürfen nicht unterkellert sein. Für einen Farbanstrich der Gebäude sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Metall- und Kunststoffverkleidungen oder sonstige Verkleidungen sind nicht zulässig. Die Gebäude sollen ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° aufweisen. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Die Gebäude sollen mit Dachziegeln gedeckt sein. Außerdem ist eine Dacheindeckung mit Schindeln, Bitumen-Ziegelplatten und Pfannenblech zugelassen. Als Dachfarbe sind schwarz, sowie Grau-, Rot- und Brauntöne zulässig. Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von max. 2,50 m (Satteldach) bzw. eine Traufhöhe von max. 3,00 m (Pultdach), gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Dachüberstände dürfen 30 cm nicht überschreiten. An einer Giebelseite kann der Dachüberstand dieses Maß im Rahmen der Festsetzungen überschreiten.
- Die Grundstücke können parzelliert werden, wobei die Grundstücksgröße der neuen Parzellen mindestens 400 m² betragen muss. Pro Parzelle darf maximal ein Gebäude errichtet werden.
- Die Einzäunung der Gärten soll entlang des Flurweges 2 m in die Grundstücke zurückversetzt werden. Die davorliegende Fläche ist gruppenweise mit Laubgehölzen (bevorzugt Obstgehölze) zu bepflanzen.

8.0 Abstandsflächen

Nr. 8.1 erhält nachstehende Fassung:

- 8.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

II. Planzeichenerklärung

Punkt 2.1 erhält nachstehende Fassung:

I / DG 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Punkt 3.3 erhält nachstehende Fassung:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach – ziegelgedeckt
Dachneigung: im WA / MD-Gebiet 20° - 45°
Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

Punkt 3.5 erhält nachstehende Fassung:

Garagen und Nebengebäude sind auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergebäude sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Wellblechgaragen sind unzulässig.

III. Anmerkung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Asgewand“, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

Für die bereits vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende genehmigte und von den Festsetzungen der 1. Änderung abweichende Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.

Fassung: 24.11.2016