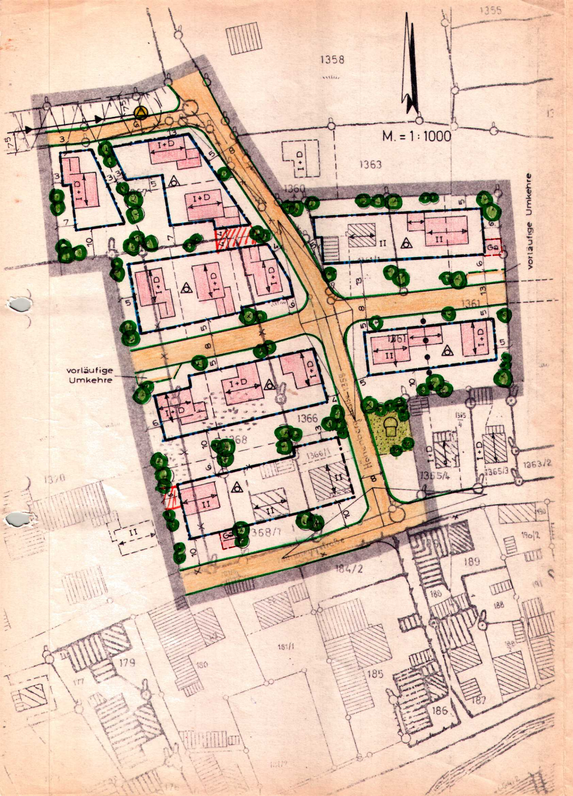

BEBAUUNGSPLAN HÖHENBERGSTRASSE

GEMEINDE HOHENFURCH
Landkreis Weilheim-Schongau

Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Grünfläche, Kinderspielplatz
- Baugrenzen
- I+D — Haustyp: erdgeschoßiger Baukörper mit zulässigem Dachgeschoßausbau, Kniestock max. 1/7 der Giebelbreite jedoch nicht mehr als 1,5 m
- II — Haustyp: max. 2 Vollgeschoße ohne Kniestock; jedoch auch Ausführung wie I+D möglich
- verbindliche Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10 — Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- Eingrünung, Bepflanzung (keine Lagefestsetzung)
- Ga — Fläche für Garagen u. Nebengebäude soweit außerhalb der Baugrenzen zulässig
- offene Bauweise, nur freistehende Einzelhäuser zulässig
- Wahlmöglichkeit der Firstrichtung

Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 1348 — Flurstücksnummer
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Hochspannungsleitung mit Trafomast und Schutzzone

Landrat
Baurechtlich genehmigt gemäß Bescheid vom 10.03.1981 Nr. Gro-100/71/1 a.
Schongau, den 14.01.1981
Landratsamt Weilheim-Schongau
– Dienststelle Schongau –
i. A.

Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, den zulässigen Haustyp und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Als max. GFZ wird 0,4 festgesetzt.

(GFZ = Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche Erdgeschoß und Obergeschoß zur Grundstücksfläche)

3. Grundform - ~~Grundfläche~~

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Hausseite muß parallel zur festgesetzten Firstrichtung verlaufen. (Ausnahme: Bestand Flst. 1366/1). Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

~~Die höchstzulässige Grundfläche des Wohnhauses wird bei beiden Haustypen auf 160 qm begrenzt.~~

4. Dachform

Die Wohnhausneubauten sind mit einem 22-27 ° geneigten Satteldach zu errichten. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpannen in rötlichem Farbton zu erfolgen.

Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden auf max. 0,8 qm Größe beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 60 cm vorzusehen.

5. Sonnenkollektoren

Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hauptdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig. Die Abdeckung mit Glasdachpannen muß eine zusammenhängende Fläche ergeben. Bei der Anordnung von Kollektoren auf Nebengebäuden soll möglichst die gesamte Dachseite flächendeckend ausgeführt werden.

6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück 60 qm nicht überschreiten (ausgenommen landwirtschaftl. Betriebsgebäude bei Flst. 1370).

Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Sofern Garagen nicht unter die abgeschleppte Dachfläche des Wohnhauses einbezogen werden, wird Satteldach festgesetzt. Ausnahmsweise kann beim Haustyp II auch Flachdach zugelassen werden, sofern das Hauptgebäude zweigeschoßig und ohne Kniestock ausgeführt ist.

Gemeinsame Grenzgaragen sind in gleicher Front, Höhe und Dachform zusammenzubauen.

Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentl. Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

7. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung in Schuppenform ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten.

Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zum Putz ist möglich.

8. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfaulgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen und in den Untergrund zu leiten.

9. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

10. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Holzhütten, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

11. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzaun, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen (keine Thujen und Fichten!) sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

12. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2 m) sind möglich.

13. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

14. Natürlicher Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehenst zu erhalten. Größere Abgrabungen (z.B. Lichtgräben) und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht gestattet. Unvermeidbare Böschungen sind flacher als 1:2 m anzulegen. Stützmauern dürfen 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

Schneelasthinweis

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 105 kp/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Verfahrens- oder Formfehler-Hinweis:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Höhenbergstraße
Gemeinde Hohenfurch

Die Gemeinde Hohenfurch erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g :

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2aAbs. 6 BBauG vom 30.7.1980 bis 2.7.1980 in Hohenfurch öffentlich ausgelegt.

Hohenfurch, den 18.7.80
Bürgermeister

b) Die ~~Stadt~~/Gemeinde Hohenfurch hat mit Beschluß des ~~Stadt~~/Gemeinderates vom 2.7.80 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hohenfurch, den 9.12.80
Bürgermeister

c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.03.1981 gem. § 22 BBauG (i.V.m. § 2 der Delegationsverordnung i.d.F. der Bek. vom 4.7.1978 - GVBl. S. 432) genehmigt.

Schongau, den 14.01.1981
I.A.

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 26.5.81 bis 26.6.81 in der Gemeinde gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26.5.81 ortsüblich durch Schaukasten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Hohenfurch, den 2.7.81
Bürgermeister

Planfertigung:

7.2.1980
geändert: Aug. 1980

ergänzt: 5.12.80

Weilheim i. OB, 24.10.1979
Landratsamt Weilheim-Schongau
Planungsstelle - Abt. 5/pl

Hirschvogel
TA