



Leitlinie „Innerortsbebauung“

Gemäß dem Beschluss vom 25.07.2017 gibt sich der Gemeinderat Hohenfurch folgende Leitlinie zur Beurteilung von Bauvorhaben, die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB beurteilt werden.

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Leitlinie ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.
2. **Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.
Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.
3. **Stellplatzsatzung**
Die jeweils gültige Stellplatzsatzung ist anzuwenden, insbesondere der darin niedergelegte Abstand zwischen Garagen und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Dabei ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (straßenseitige Grundstücksgrenze) ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung freizuhalten.
4. **Die maximal erlaubte Anzahl an Wohneinheiten wird wie folgt festgelegt:**

Einzelhausbebauung:
Es ist von einer Mindestgrundstücksgröße um 500 m² auszugehen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Pro Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten möglich.

Reihenhausbebauung:
Es werden Reihenhäuser mit maximal 4 Häusern zugelassen. Pro Haus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhausbebauung:
Je Doppelhaushälfte sind 2 Wohneinheiten zulässig

Ferienwohnungen zählen als Wohneinheit. Ebenso sind auch alle Wohnungen im Dachgeschoß als Wohneinheit zu werten.
5. **Baukörpergrundform:**
Die Traufseite des Gebäudes muss mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
6. **Gebäudehöhe:**
Die Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude wird auf maximal 2 Vollgeschoße mit Dachgeschoßausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoß ist unzulässig.
7. **Dachform:**
Als Hauptdachform sind nur symetrische Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 28° und zusätzlich 35° zulässig. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.
8. **Hauptfirstrichtung:**
Die Hauptfirstrichtung muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.
9. **Dachaufbauten:**
Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Dachgauben sind erst bei Dachneigungen von 35° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firslänge betragen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die als Querhäuser in das Hauptdach einschiffen.

Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m betragen und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,5 m unterschreiten. Auf Zwerchgiebeln, Nebengebäuden und Garagen sind keine Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

10. Im Geltungsbereich wird von einer Festsetzung als Dorfgebiet (MD) ausgegangen.
11. Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.

Hohenfurch, 27.07.2017


Vogelsgesang
1. Bürgermeister