

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)100

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Maximal II Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
0,3

Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
0,6

Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe bergseitig beträgt 3,80 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

Die maximale traufseitige Wandhöhe talseitig beträgt 6,80 m. Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nur Einfamilienwohnhäuser zulässig, Länge des Wohnhauses < 20 m

Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Minimierung der Versiegelung

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

Wohngebäude

Dachform: Es sind Sattel- Walm- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung: Es sind Dachneigungen von 15° bis 25° zulässig

Dacheindeckung: Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.

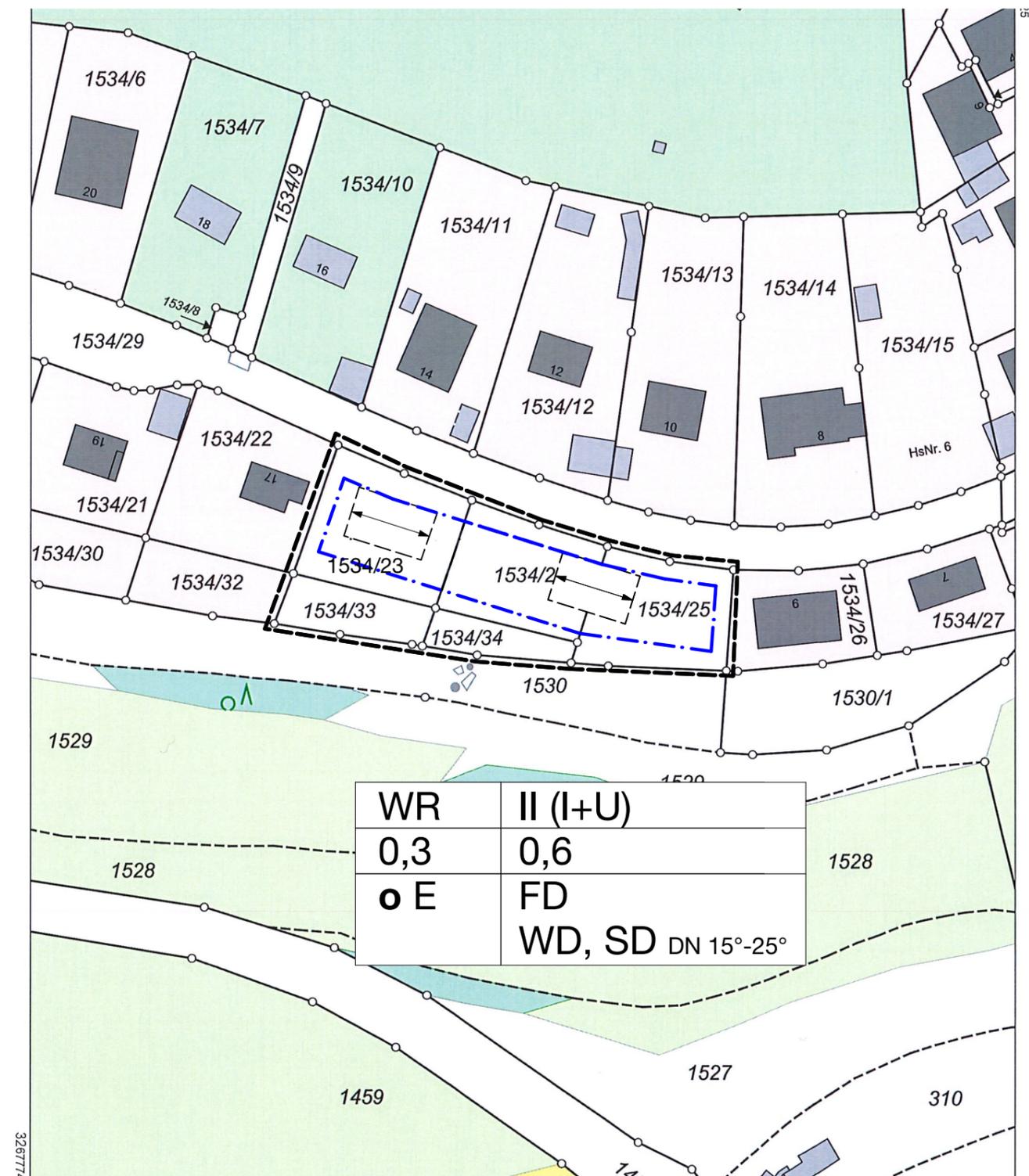
Dachaufbauten: Dachaufbauten (Gauben etc.) sind zugelassen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Kniestock: Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen eingehalten werden.

Stellung der baulichen Anlagen: Die Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Höhenlage: Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 20 cm über der Höhe der Erschließungsstraße liegen.



3267745

5503117

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Legende:

- Baugrenze
- [] Vorschlag Wohnhaus
- ← Firstrichtung

Familie Hinze	
Bauherr	Alexander Hinze Am Erzberg 18, 91287 Plech
Bauort	Birkenstraße, 91287 Plech, Fl.Nr. 1534/23, 1534/33,1534/24, 1534/25, 1534/34, Gmkg. Plech
Plan	B-Plan Änderung "Herrlesgrund" -West
Maßstab	1:1000
Planindex	05.05.2020
Plangröße	Din A3 (420x297)

LEHNES ARCHITECTEN
INGENIEURE
SACHVERSTÄNDIGE

Lehnes Planungsgesellschaft mbH | Windlucke 6 | 91282 Betzenstein
 Fon: 09244 980020 | Fax: 09244 980029 | Mail: info@lehnes.de