

# Satzung zum Bebauungsplan „Am Gänsberg III“ in 86673 Unterstall der Gemeinde Bergheim

## Präambel

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der jeweiligen gültigen Fassung diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Hinweisen, der Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen sowie der Begründung als Satzung.

### §1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet im festgelegten Geltungsbereich gilt die Bebauungsplanzeichnung vom 24.07.2004, in der Fassung vom 17.09.2005, des Ingenieurbüros Hans-Jürgen Freilinger. Die Satzung und die Bebauungsplanzeichnung ergänzen sich zum Bebauungsplan „Am Gänsberg III“.

### §2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend §4 BauNVO wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den Abweichungen der in §4(3) BauNVO aufgezählten Punkte sind nur ausnahmsweise zulässig

- Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
- Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen).

### §3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Nach §17(1) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

II	GRZ = 0,35	GFZ = 0,55
(Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss, als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse)	(Grundflächenzahl als Höchstgrenze)	(Geschossflächenzahl als Höchstgrenze)

- (2) Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.
- (3) Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Nebengebäude nach §14 BauNVO unzulässig.

#### **§4 GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**

Die ausgewiesenen Grundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

1. freistehende Einfamilienhäuser  $\geq$  550 m<sup>2</sup>
2. Doppelhäuser  $\geq$  350 m<sup>2</sup>

#### **§5 BAUWEISE**

- (1) Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- (3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, 7 der BayBO sind einzuhalten, auch wenn die im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen eine Unterschreitung zulassen würden.

#### **§6 BAULICHE GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE**

- (1) Dachform und Dachgestaltung:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° – 45°.

- (2) Dachüberstände:

Zulässig ist ein maximaler Überstand von

- 0,75 Meter an der Traufseite, einschließlich Dachrinne
- 0,50 Meter an der Giebelseite

Bei Grenzgaragen darf bei den auf den Grenzen gebauten Wänden kein Dachüberstand erstellt werden.

- (3) Dachaufbauten, Zwerchgiebel:

Die Breite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter niedriger als der First des Hauptdaches sein.

Die Breite von Zwerchbauten darf insgesamt die Hälfte der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First der Zwerchbauten muss mindestens 0,50 Meter niedriger als der First des Hauptdaches sein. Werden Zwerchbauten und Dachaufbauten gemeinsam auf einer Dachseite errichtet, darf die Gesamtbreite der Zwerchbauten und der Dachgauben insgesamt die Hälfte der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich.