




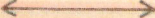

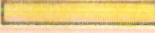






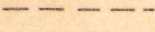


Bebauungsplan „Höhberg Nord „ Gunzenhausen, Stadtteil Höhberg

A. Planzeichen als Festsetzung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Bay BO sind einzuhalten
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
I + D	Zahl der Vollgeschosse Erdgeschoß und Dachgeschoß wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf
	Firstrichtung zwingend
	Zu bepflanzender Grundstücksstreifen auf privaten Flächen (Stäucherhecke) Die Grundstücke an der Nord, West- und Südseite des Geltungsbereiches sind mit einem Grünstreifen von mind. 2.00 m Breite mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen als freiwachsende Hecke einzugrünen. Es ist mind. 1 Gehölz/qm anzupflanzen.
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Ga	Garagen
St	Stellplätze
	Öffentlicher Parkplatz
	Sichtdieleck

B. Planzeichen als Hinweise

	Bestehende Wohngebäude
	Bestehende Nebengebäude
780/7	Bestehende Flurstücksnummern
	Bestehende Flurstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

C. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 Auf jedem Baugrundstück im WA werden bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten (WE) bei Doppelhäusern max. 1 WE je Doppelhaushälfte zugelassen.
GFZ	max. zulässige Geschoßflächenzahl 1,2
o	offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Höhenlage: Bei Wohngebäuden darf die Wandhöhe betragen:

max. 4,00 m bei I + D,
wobei der Kniestock max. 0,50 m sein darf

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Straßenmitte
bis zum Schnittpunkt der Außenwände
mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Die Höhe der Oberkante Rohboden Garage darf max. 0,15 m
über der Fahrbahnhöhe in Straßenmitte liegen.

Das Gelände darf bis max. Oberkante Erschließungsstraße
aufgefüllt werden.

Die Geländehöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander
abzustimmen.

Die max. Wandhöhe der Grenzgaragen von 3,00 m i.M. an der
Nachbarsgrenze bemißt und bezieht sich auf die Oberkante der
Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze im Bereich der Mitte der
Garagenzufahrt und nicht auf das ursprünglich natürliche Gelände.

Schallschutzmaßnahmen: Für die beiden südlichen Parzellen nördlich der Staatsstraße 2222 gilt:
Aufenthaltsräume auf der straßenzugewandten Seite sind mit Schallschutzfenstern
Klasse II sowie schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.
Schlafzimmer sind von der Straße abgewandt zu orientieren.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform:	SD Satteldach symmetrisch über die Längsseite des Gebäudes Dachvorsprünge sind an den Giebelseiten bis max. 30 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig. Ausgenommen sind Hauseingänge Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig Bei Garagen alternativ extensiv begrüntes Flachdach zulässig
Dachneigung:	40°-44° bei Satteldächern mit Kniestock max. 0,50 m 44°-52° bei Satteldächern ohne Kniestock
Dachdeckung:	naturrote Ziegel oder ziegelrote Dachsteine
Dachaufbauten:	zulässig sind Dachgauben als Einzelgauben bis max. 1,30 m Außenbreite und bis max. 2,50 m Firsthöhe.

Die Errichtung je eines Zwerchgiebels/Zwerchhauses, der/das symmetrisch in der Längsfassade des Hauptbaukörpers integriert ist.

Die Länge aller Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) je Dachfläche darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der seitliche Abstand der jeweiligen Dachaufbauten zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.

Solarheizungselemente, wenn sie flächenbündig mit der Dachhaut verlegt werden.

nicht zulässig sind:

Dacheinschnitte

Fassaden:

zulässig sind:

geputzte Außenwandflächen mit hellen Farben

Holzhäuser mit allseitiger senkrechter Holzverschalung

Wintergärten

Fenster und Türen als stehende Rechteckformate
Fenster unterschiedlicher Größen müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen

nicht zulässig sind:

Grelle Farbtöne

Dunkelbrauner Anstrich auf Holzverschalungen

Blockhäuser

Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten, Natursteine, Klinker u.ä.

Balkone/Loggien, die sich über die gesamte Breite der Gebäudeflächen erstrecken.

Geschnitzte, verzierte und oder geschweifte Balkongeländer

Turmartige Anbauten

Garagen und Nebenanlagen:

Der Garagenstandort ist zwingend wie dargestellt einzuhalten. Nebengebäude sind nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 4 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für den 20 m tiefen Bauverbotsstreifen nördlich der Staatsstraße 2222. Garagen sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Die max. Wandhöhe beträgt dabei 3,00 m, die Firsthöhe 7,00 m.

Der Stauraum von mind. 5,00 m zur Straßenberengungslinie ist einzuhalten.

Je Einzelhaus sind an den gekennzeichneten Standorten 2 Garagen / Stellplätze nachzuweisen; je Doppelhaushälfte 1 Garage / Stellplatz

**Grünordnung,
Freiflächen:**

Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie Kabelführungen des FÜW gepflanzt werden.
Es gilt die DIN 1998.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche muß mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

Stützmauern und Sockelhöhen der Einfriedungen sind bis 0,15 m zulässig.
Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Zum Auffangen von Regenwasser von den Dachflächen ist auf jedem Grundstück ein Rückhaltebehälter von 1 cbm/pro angefangenen 100 qm Dachfläche herzustellen.

Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein gebündeltes Niederschlagswasser zugeleitet werden.

3. Hinweise

**Grundstücks-
Teilung:**

Die Teilung eines Grundstücks bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 19 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 5. Bau GB und § 4a Zuständigkeitsverordnung (ZustVBau) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Gunzenhausen.

Die Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.