Streudorf
Walder
St 2222
MI
I+D
GRZ 0.4
o
SD 42°-52°
WA
I+D
GRZ 0.4
o
SD 42°-52°
ø12.00
5.00
6.50
3.00
2.00
10.00
M 1:
GUNZENH
AMT III/
geä. 18.09
i m . G r u n d g r a

A. Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

E

nur Einzelhäuser zulässig

I + D

Erdgeschoß und Dachgeschoß,
wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf

Firstrichtung wahlweise

Firstrichtung zwingend

zu bepflanzender Grundstücksstreifen
auf privaten Flächen (Sträucherhecke)
Die Grundstücke an der Südseite und ergänzend an der
Ostseite des Geltungsbereiches
sind mit einem Grünstreifen von mind. 3,00 m Breite
mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen
als freiwachsende Hecke zur freien Landschaft hin, einzugrünen,
zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
Es ist mind. 1 Gehölz/qm anzupflanzen.

vorhandener Grünstreifen auf privaten Flächen (Sträucherhecke)
Der Grünstreifen an der Ostseite des Geltungsbereiches ist zu erhalten und
dauerhaft zu pflegen.

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

B. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA **Allgemeines Wohngebiet**
Das Bauland im südwestlichen Geltungsbereich wird als
„Allgemeines Wohngebiet"
gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

MI **Mischgebiet**
Das Bauland im nördlichen und östlichen
Geltungsbereich wird als
„Mischgebiet"
gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

nicht zulässig sind:
* Ziffer 6 Gartenbaubetriebe
* Ziffer 7 Tankstellen
* Ziffer 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

GRZ **max. zulässige Grundflächenzahl o,4**
Auf jedem Baugrundstück im WA mit der Festsetzung I+D,
sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

o **offene Bauweise**
gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

Höhenlage: Die Höhe der Oberkante Rohdecke Erdgeschoß
der Wohngebäude, darf max. 0,50 m über der
Straßenachse der OK Fahrbahndecke in Straßenmitte,
bezogen auf die Breite des jeweiligen Grundstückes,
der Erschließungsstraße liegen.

Ein Kniestock ist bei Wohngebäuden nur in Verbindung mit einer
Dachneigung von 42°-44° bis max. 0,50 m zulässig.
(Gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv
erforderlichen Fußpfette)

Die Höhe der Oberkante Rohboden Garage darf max. 0,15 m
über der Fahrbahnhöhe in Straßenmitte liegen.
Das Gelände darf bis maximal Oberkante Gehweg 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 des jeweiligen Gehweges an der
Grundstücksgrenze im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt und nicht auf das
ursprünglich natürliche Gelände.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform : **SD Satteldach,** symmetrisch über der Längsseite des Gebäudes

Dachvorsprünge sind an den Giebelseiten bis max. 30 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Dachneigung: 42°- 44° mit Kniestock
42°- 52° ohne Kniestock

Dachdeckung: naturrote Ziegel oder naturrote 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 Zwerchhaus) je Dachfläche darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

Solarheizungselemente, wenn sie in der Dachfläche liegen.

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 Faserzemetplatten, Natursteinen, Klinker o.ä.

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

Geschnitzte, verzierte und oder geschweifte Balkongeländer
Fenster und Türen aus tropischen Hölzern, Metall und Glasbausteinen.

Turmartige Anbauten

Garagen und Nebenanlagen:

Garagen einschl. der Nebenräume sind außerhalb der Baugrenze zulässig (Art.7 Abs.4 BayBO). Sie sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Der Stauraum von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist nach § 2 Abs.1 Satz 1 Garagenverordnung (GaV) einzuhalten.

Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung mit dem Grundstücksnachbarn abzustimmen.

Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Grünordnung und Freiflächen:

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

Je 400 m² Grundstücksfläche muß mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, mit einen Mindeststammumfang von 16/18 cm gepflanzt werden.

Stützmauern und Sockelhöhen der Einfriedungen sind bis 0,15 m zulässig.

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Grundstücksteilung:

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

Diese Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

C. Hinweise

1. Planzeichen

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

1/1 **Bestehende Flurstücksnummern**

Bestehende Grundstücksgrenzen

------ **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

2. Weitere Hinweise

Aufgrund des dörflichen Gepräges und der Nähe zum Altmühlsee sollte aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nur eine Außenantenne oder eine Parabolspiegelantenne installiert werden.