

Bebauungsplan Nr. 21 „Kranichsee“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Grundstücke Fl.Nr. 941/32, 941/32, 944, 944/4, 944/5, 944/6, 944/9, 944/10, 944/12, 944/13, 944/14, 944/15, 943, 944/17, 946/13, 946/14, 947, 947/9, Teilflächen aus 946 , 944/2, und 942 im Ortsteil Ungelstätten, östlich des Leinburger Wegs, in Verlängerung der Nord-, Mittel- und der Kranichseestraße wird ein Bebauungsplan festgesetzt.

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet
- 1.2. Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- 1.3. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Winkelhaid vom 11.5.93 auszuweisen.
- 1.4. Durch landwirtschaftliche Betriebe können Immissionen auftreten, die hinzunehmen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Es gelten für das Maß der baulichen Nutzung die höchstzulässigen Werte gemäß Paragraph 17, Abs. 1 BauNVO, soweit sich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine geringeren Werte ergeben.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 3.1. Bebauung (I + D) Dachneigung max. 45°. Häuser und Satteldachgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 3.2. Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass einheitliche Baukörper entstehen (z. B. Material, Farbe, Form, Dachneigung etc.).
- 3.3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn der Dachaufbau
 - ein Satteldach
 - in Deckungsmaterial, Farbgebung und Dachneigung dem Hauptdach gleich ist
 - höchstens ein Drittel der Dachlänge einnimmt und
 - die Traufhöhe über Dachausschnitt maximal 1,25 m beträgtSchleppgauben sind zulässig. Auf die Grundsätze des Art. 11 BayBO über die Gestaltung wird hingewiesen.
- 3.4. Als Dachdeckungsmaterial für sämtl. Dächer werden naturrote oder bräunliche Dachsteine festgesetzt.
- 3.5. Kniestöcke mit einer max. Höhe von 50 cm sind zulässig.
- 3.6. Die Wandhöhe der Satteldachhöhe darf an der Traufe max. 3,70 m über OKFFBEG betragen. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwandbekleidung/OK Dachhaut.
- 3.7. Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang (Giebel) sind zulässig. Die Auskrantung der sichtbaren Pfetten am Ortgang darf max. 30 cm betragen.
- 3.8. Fassadenverkleidung in Asbestzement, Fliesen und Aluminium ist ausgeschlossen. Glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 3.9. Die Firsthöhen in der Beschränkungszone durch die E.ON Netz GmbH lt. Plan sind unbedingt einzuhalten.

Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitung:

Hochspannungsfreileitung mit beiderseitiger Baubeschränkungszone im Abstand bis 23.0/30.0 m zur Leitungssache. Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone der 220-kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH zwecks Stellungnahme vorgelegt werden.

Die einzelnen + 0,00-Ebenen in m ü. NN. Der geplanten Gebäude sind auf den von der E.ON Netz GmbH noch an den Gittermasten Nr. 10,11 und 12 anzubringenden Höhenfestpunkte (Alukegel) zu beziehen.

Hochspannungsmast mit Nahbereich Radius $r = 20,0$ m. Hier ist das Merkblatt „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ der E. ON Netz GmbH zu beachten.

Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen, Betonpumpen u. ä. in die 220-kV-Baubeschränkungszone hineingeraten, so muss der Aufstellungsort, die Auslegerhöhe und die Auslegerlänge mit der E. ON Netz GmbH abgestimmt werden.

Eine Überschreitung der angegebenen Firsthöhen (FH) ist nicht zulässig. Nur Schornsteine, Antennen o. ä. dürfen den First bis höchstens 50 cm überragen. Aufgrund der Kurvenform des durchhängenden Leiterseils kann im Einzelfall die vorgegebene Bauhöhe ggf. noch geringfügig überschritten werden, dies ist jedoch nur möglich, wenn eine genaue Planung des einzelnen Bauvorhabens der E. ON Netz GmbH vorgelegt und die Höhe mit ihr abgestimmt werden.

Bei der Zulassung eines Gewerbes, soweit im allgemeinen Wohngebiet überhaupt möglich, ist im Bereich der Baubeschränkungszone die Abstimmung mit der E. ON Netz GmbH sowie der beauftragten Stelle zum vorbeugenden Brandschutz zwingend erforderlich.

Im Leitungsbereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften aufgestellt werden. Die Höhe der Gehölze darf die Firsthöhe der nächstgelegenen Wohngebäude nicht überschreiten.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6.2.1981 Nr. II B10-9130-388 (MABL.NR. 4/1981 Seite 90) zu beachten

4. Für die Einfriedung gilt folgendes:

- 4.1. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mittels hölzernen Brett- oder Lattenzäunen sowie Hecken mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m über Gehwegoberkante gestattet.
- 4.2. Die Einfriedungen müssen dem Längsgefälle der Straßen angepasst werden.
- 4.3. Die übrigen Grundseinfriedungen können mittels Maschendrahtzaun bis 1,20 m Höhe erfolgen.
- 4.4. Die Grundstücke sind zur freien Landschaft hin mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4.5. Alle Teile der Baugrundstücke, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden und als Zufahrten und Stellplätze dienen, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

5. Für Garagen gelten folgende Festsetzungen:

- 5.1. Bei Garagen mit geeigneten Dächern und bei Einbeziehung der Garage in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes können Grenzgaragen eine größere Firsthöhe als 3,00 m aufweisen, Traufhöhe ist max. 3 m, Garagenlänge dabei max. 8,0 m. Festsetzung als Grenzbebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Maximale Gesamtnutzungsfläche gem. Art. 7, Abs. 4 BayBO – 50 m².
- 5.2. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, das einheitliche Baukörper entstehen (z. B. Torhöhe, Traufhöhe, Dacheindeckung, Dachform, Bauflucht etc.).
- 5.3. Zufahrten zu Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Ein Stauraum von mind. 5,0 m ist einzuhalten. Oberflächenwasser auf der Einfahrt darf nicht der Fahrbahn zugeleitet werden.
- 5.4. Die Errichtung von Garagen in leichter Bauweise wie Carports, begrünte Pergolen, Fertiggaragen aus Stahlbeton, etc. ist zulässig.
- 5.5. Die Eigentümerwege sind privatrechtlich auszubauen und zu unterhalten.

6. Nebenanlagen:

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des Art. 7, Abs. 4 BayBO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.