I. Planungsrechtlicher Teil

A Örtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

2. Allgemeine Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in BBauG, § 3 BauNVO)

WA

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in BBauG, § 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- Doppel- Reihenhäuser

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Fahrbahn

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in BBauG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in BBauG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in BBauG, § 20 BauNVO)

zwingend

Höchstzulässige Zahl

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in BauNVO, § 22 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

St

Garagen

Ga

3. Sonstige Planungsrechtliche Art

Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Anlagen Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Anlagen Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

B Bauliche Gestaltung

1. Äußere Gestaltung

Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 BayBO)

Dachneigung

Dachform

Dachform

2. Einfriedungen

Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 BayBO)

II. Weitere Festsetzungen

A Planungsrechtlicher Art

1. Zu errichtende Vorhaben

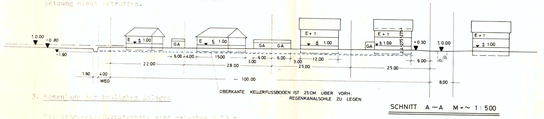
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 4 BauNVO) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist unterschiedlich der Hangrichtung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude zu den baulichen Anlagen ist grundsätzlich frei (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) Ausnahmen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist durch Planeintragung nicht verbindlich.



SCHNITT A—A M = ~ 1 : 500

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzung wird getroffen durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 20 BauNVO) und durch die Festsetzung der Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 20 BauNVO). Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Schnittlinie der Außenflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Straßenoberkante, die der Zufahrt dient, gemessen in der Mitte der Bauparzelle. Bei Hanglage ist die Traufhöhe talseitig zu messen.

4. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der Überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Strauchgruppen zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Buche (Fagus platanoides), Linde (Tilia parvifolia), Platane (Platanus acerifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia) usw.

Auf jedem Bauernstellen sind mindestens zu viele Bäume anzupflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße je 200 qm 1 Baum kommt. Bäume sind nicht in der 2,5 m. Der Grünordnungsplan ist zu beachten.

6. Bebauungsart

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Zone eingeschränkt, daß Gebäude mit Ausnahme von die Bruttofläche von Garagen nicht überschreiten dürfen. Die dürfen nicht höher als 3 m und nicht breiter als die Garage sein.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Spielgeräte, Trockenplätze, Leitungsmasten, Müllbehälter) zugelassen.

B Bauordnungsrechtlicher Art

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig ist ein Glattputz, ein Rauhputz, ein Scheibenputz, ein Kratzputz, ein Edelputz, ein Kellenputz, Putz- und Fischerputz sind anzulassen.

b) Dächer

Die Dächer sind entsprechend der ziegelgedeckten Dachneigung mit roten Dachziegeln oder als Schindeldach einzudecken.

Die Dachdeckung muß betragen:

a. bei Satteldächern (SD) 30 - 45°

b. bei Walmdächern (WD) 30 - 45°

Dachgeschoßausbau ist zulässig.

Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte entsprechende Materialien verwendet werden.

c) Farbe

Die Farbgebung ist grundsätzlich frei. Grelle Farben sind nicht zugelassen.

2. Gestaltung der Garagen

Der Stauraum vor Garagen darf nur dann eingezäunt werden, wenn die Garagentore in der Einfahrtslinie und der öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 1,50 m betragen.

3. Gestaltung der Plätze für bewegliche abfallbehälter

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mindestens 1,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie festzulegen und mit Sträuchern oder Rankgewächsen oder Betonverkleidungsplatten oder ähnlichem von ca. 1,2 m Höhe einzufriedigen. Die Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzupflanzen.

4. Notwendigkeit, art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Grundstücksbegrenzungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und in den Vorgärten sind als naturbelassenen Holzzäune in Form von Scherengitter oder Zäunen aus Maschendraht oder waagrechten Drahtzäunen auszuführen.

Die Zäune können mit laufenden Holzpflanzen mittels behandelt werden, sowohl diesen Bestimmungen Hecken mit einheimischen Sträuchern vorgesehen werden, als Sichtschutz gegen den Straße sind Stellplatten mit ca. 80 cm Höhe anzuordnen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

III. Hinweise

Mit diesem Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Durch die Festsetzung der Bauarbeiten als allgemeines Wohngebiet (WA) gelten die §§ 4 und 10 der BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplanes. Abweichen für reines Wohngebiet.

Die Höhenfestsetzung in der Bebauungsplanzeichnung bezieht sich auf den Straßenausbau nach Ausbau in Endstufe 1 : 1,000. Die Kanalisation für die Entwässerung der Baugrundstücke ist vorgesehen. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

IV. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 2 Satz 1 BBauG vom ..... bis ..... ausgearbeitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Planungsentwurfes sowie der Auslegungsort und -zeitraum wurden durch ..... bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 BBauG i.V. mit Art. 91 Abs. 1 BayBO als Satzung beschlossen.

Lauterstal, den .....

.....

1. Bürgermeister

Der Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Coburg, den .....

Landratsamt Coburg

i.A.

.....

Der genehmigte Bebauungsplan wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 12 Satz 1 BBauG vom ..... bis ..... in der Gemeindeverwaltung in Lauterstal-Oberlauter öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt im Gemeindeblatt vom ... .

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Lauterstal, den .....

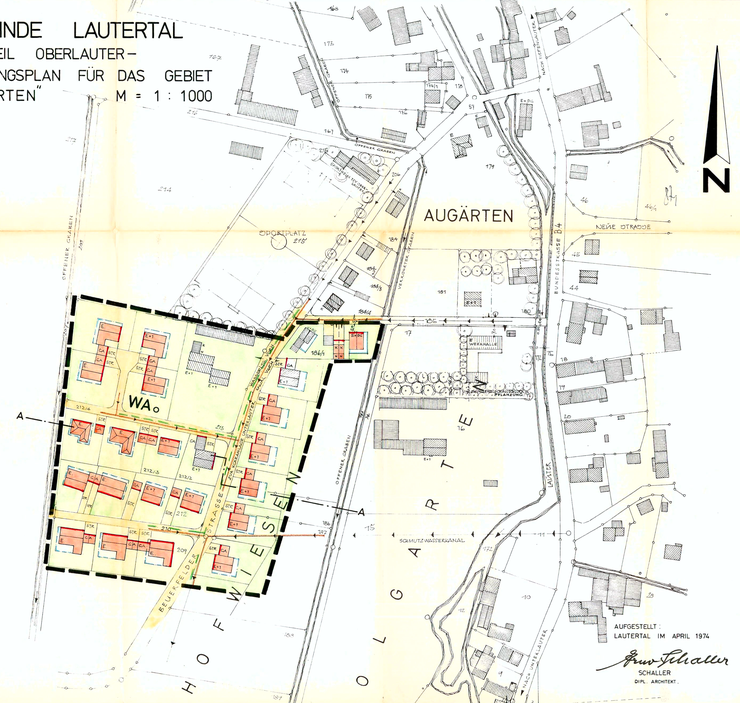
.....

1. Bürgermeister

GEMEINDE LAUTERTAL

-ORTSTEIL OBERLAUTER-

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „AUGÄRTEN" M = 1 : 1000



AUFGESTELLT:
LAUTERTAL IM APRIL 1974

SCHALLER
DIPL. ARCHITEKT