

**BEBAUUNGSPLAN**  
M 1:1000

## FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich



Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

a) WA Allgemeines Wohngebiet

b) Ausnahmsweise können nur zugelassen werden: nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe, soweit diese im Sinne des § 15 BauNVO gebietsverträglich sind.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

a) 200 Geschoßfläche in qm als Höchstwert, z.B. 200 qm

b) E+D Zahl der Vollgeschoße z.B. Erdgeschoß ( Vollgeschoß ) und ausgebautem Dachgeschoß ( kein Vollgeschoß )

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche ( Bauraum )

a)  Baugrenze

### 5. Bauweise Hauptgebäude

a) E Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten; es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen ( Einliegerwohnung ) zulässig.

### 6. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

a) Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf den Wert 4 : 3 nicht unterschreiten; die Längsrichtung ist in Richtung des Firstverlaufs vorgeschrieben

b) Für die Außenwände ist glatter Verputz mit hellem Anstrich vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz, heller Ton zulässig.

c) Gebäudevorbauten aus Glas ( Veranden, Wintergärten ) sind innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bei einer maximalen Tiefe von 3 m einnehmen, nicht über das Gebäudeeck geführt werden und diese 15 m<sup>2</sup> insgesamt nicht überschreiten.

d) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad auszubilden; Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig,

e)  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

f) Zur Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel bzw. Dachsteine in

ziegelroter Farbe zulässig;  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

- g) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur in stehenden Formaten und nur bis zu einer Breite von 1,0 m und einer Höhe von 1,5 m ( " Traufhöhe " ) an den Wohngebäuden zulässig, jedoch nur für die Belichtung der nicht an den Giebelseiten liegenden Räume. An jeder Hausseite sind nur zwei Dachgauben zulässig.

#### 7. Höhe der Hauptgebäude

- a) Die vorgeschriebene Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf an der höchsten Stelle maximal 0,25 m über vorhandenen Gelände liegen.
- b) Es ist eine maximale Höhe von 3,70 m zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an den Traufseiten zulässig.

#### 8. Garagen und Nebenanlagen

- a) Pro Wohneinheit ist mind. ein Garagenstellplatz zu errichten.
- b) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

- c)  Fläche für Garage  
Der Dachraum über Garagen darf nicht ausgebaut werden.

- d) Die Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden.

- e)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- f) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Grundfläche von 5 qm und bis zu einer Traufhöhe von 2,2 m auf den Bauflächen sowie auf den privaten Grünflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten und Garagenvorplätze.

- g) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen ( Ziffer 6 ) sinngemäß. Die Dachausbildung und Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung zulässig, soweit 25 ° nicht unterschritten werden. Dachgauben sind nicht zulässig.

#### 9. Einfriedungen

- a) Die Grundstücke sind falls Einzäunung gewünscht wird, ausschließlich mit sockellosen Holzzäunen mit senkrechter Lattung ( Hanichelzaun) einzufrieden.

- b) Die Garagenzufahrt ist nicht einzuzäunen

c) An der Südgrenze ist eine Einfriedung wie a) bzw. b) zulässig. Jedoch ist hier ein Grenzabstand von 2,0 m einzuhalten, so daß dieser durch eine niedrige Naturheckenbepflanzung abgeschirmt wird. Es sind die festgesetzten Gehölzarten zu verwenden.

d) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m zur natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.

## 10. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Als Wohnstraße bestimmte Verkehrsfläche

## 11. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Staatsstraße ist eine mind. 10,0 m breite, dichte Naturheckenbepflanzung im 1,0 m Raster mit 5 % Großbäumen vorgeschrieben. Die Gehölzarten sind gemäß Festsetzung zu wählen.

- b)  private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine zweizeilige Obstbaumpflanzung im Abstand von 5,0 x 5,0 m durchzuführen.

- c)  Begrenzungslinie  
private Grünfläche

- d)  zu pflanzende straßenbegleitende  
Bäume gemäß der festgesetzten Art  
Größe.

- e)  zu pflanzende Sträucher gemäß der  
festgesetzten Art und Größe

f) Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Baum der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.

g) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

- Bäume: öffentliche Grünfläche, Straßenbereich, innerhalb  
des Grundstückes:  
Ahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Linde, Eiche,  
2. Ordnung: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche

- Bäume: Innerhalb der privaten Grünfläche:  
Obstbäume
- Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss,  
Heckenkirsche, Hundsrose, Rainweide, gemeiner und  
wolliger Schneeball, Schlehdorn

h) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

- Bäume: Stammumfang 18 cm, Höhe 3,0 m
- Obstbäume: Halbstämme  
Stammumfang 12 cm, Höhe 1,5 m
- Sträucher: Höhe 80 - 100 cm  
2 mal verpflanzt

i) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

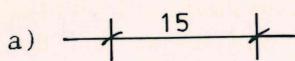
#### 12. Befestigte Flächen

- a) Als befestigte Flächen sind zulässig die Zuwegung Hauseingang, die Zufahrt Garage und die Terrassenfläche.  
Diese Teilfläche darf insgesamt nicht größer als 8% der Grundstücksgröße sein.
- b) Die Zuwegung Hauseingang und die Zufahrt Garage sind als Kieswege auszubilden, eine wasserundurchlässige Befestigung ist hier unzulässig.
- c) Für die Terrasse ist ein Plattenbelag jedoch nur im Kiesbett verlegt zulässig.

#### 13. Lärmschutz

Bei dem östlichem Gebäude sind die Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

#### 14. Maßangaben



Längenmaß in Metern ( z.B. 15,0 m )



Kurvenradius in Metern ( z.B. 4,0 m )

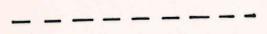
HINWEISE

1. 

Bestehende Grundstücksgrenze

2. 

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. 

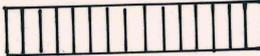
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. 4951

Bestehende Flurstücksnummer ( z.B. Nr. 4951 )

5. 

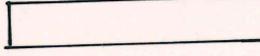
Bestehende Hauptgebäude

6. 

Bestehende Nebengebäude

7. 

Gebäudeschema für geplante Gebäude

8. 

Vorgeschlagene private Garagenzufahrt

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter M 1 : 1000  
Gemarkung GLONN SO 7, 9, 14

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur be-  
dingt geeignet; keine Gewähr für Maß-  
haltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differen-  
zen auszugleichen.

Beratung:

Vor dem Einreichen von Bauanträgen sollte  
die Beratung durch die Bauabteilung des  
Landratsamtes wahrgenommen werden.

PLANFERTIGER:

Markt Glonn

München, den ~~10.0.89~~ 4.12.89

Glonn, den .....

..... *Heinrich* .....

.....

enz-  
la-  
je-

lb  
he,