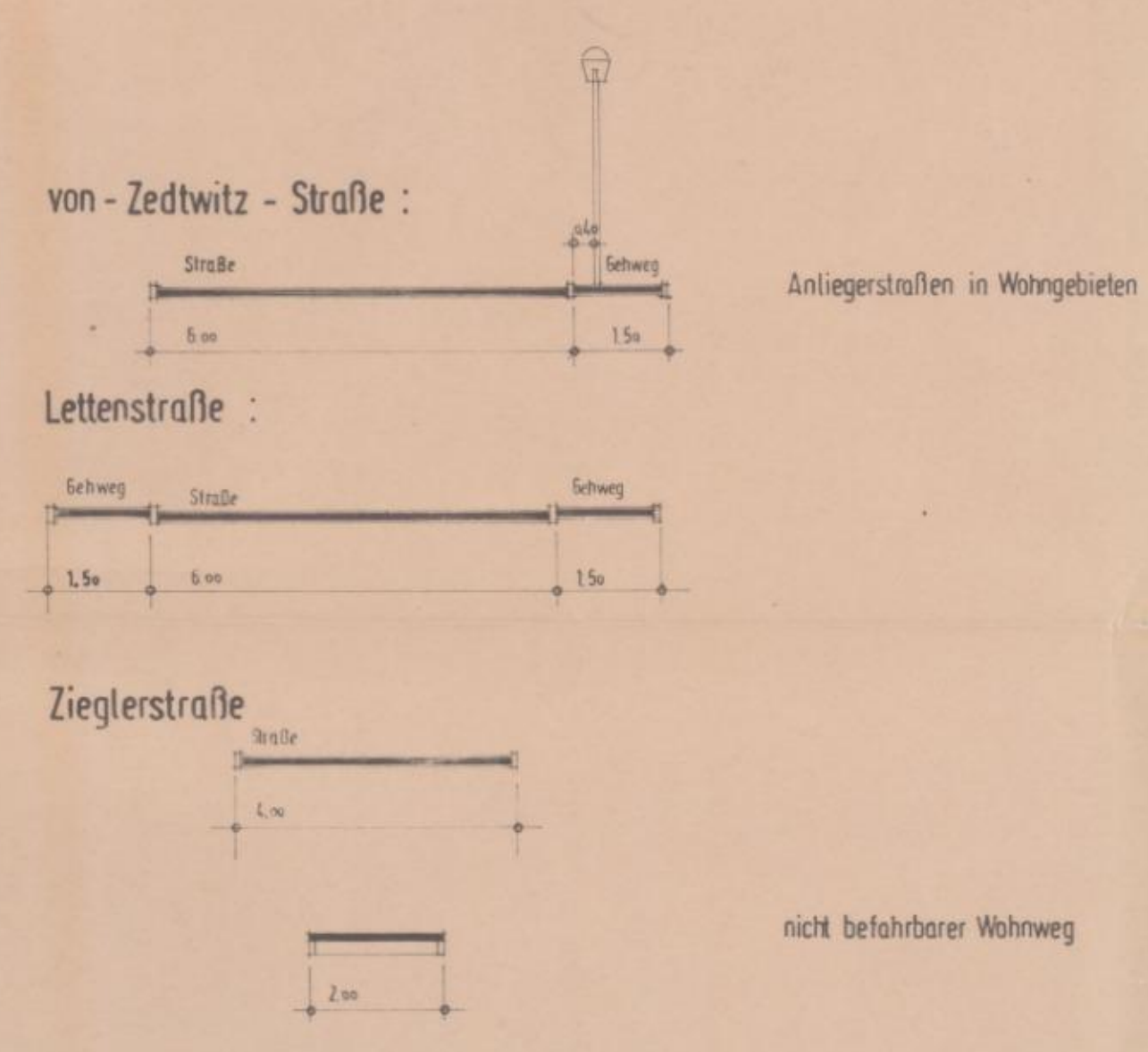
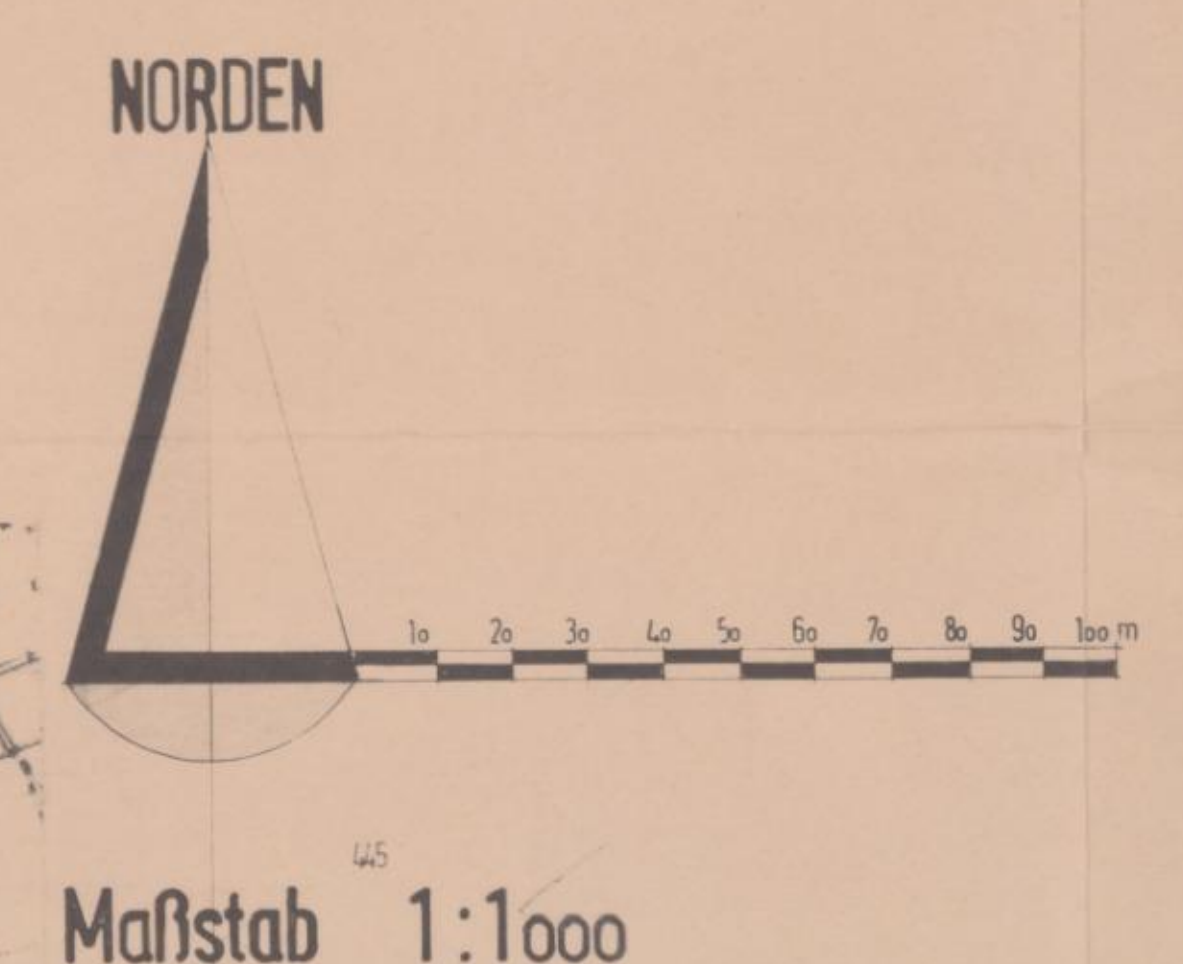


STADT PRESSATH - LOKR. NEW

BEBAUUNGSPLAN "WINTERLEITE" GRÜNDUNGSPLAN



Übersichtslageplan - M. 1:5000



- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Böschungen
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 75 BauG)
- Öffentliche Grünfläche (laut Gründungsplan) (§ 9 Abs. 1 Nr. 75 BauG)
- Öffentlicher Kinderspielplatz
- Öffentlicher Parkplatz
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenze (blau)
- Baulinie (rot)
- Höhenlinie
- Fußweg
- Stallengrenze
- Trafostation
- 20 kV Starkstromleitung mit Schutzbereich nur Gebäude bis zu 3m Höhe zulässig

Legende: Gründungsplan

- zu erhaltende Bepflanzung bestehend aus: Kiefer, Eiche, Lärche, Birke, Kirsche, Hasel, Holunder, Wildrose, Schlehe, Weißdorn (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)
- Neuzupflanzende Gehölze (siehe Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)
- zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)
- Neuzupflanzende Einzelbäume (siehe Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)
- Bach
- Geplante Grundstücksgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Fußweg
- Zahl der Vollgeschosse
- best. Wohn- und Nebengebäude mit Angabe der Firsthöhe und Geschosshöhe
- WA
- Mi
- U-E-1
- E-O
- U-E-O
- Best. Grundstücksgrenze
- Best. Grundstücksgrenze
- Senke
- Stellplatz
- Stellplatz
- Ludwigstraße

Architektur- u. Ing.-Büro Plejer + Zwick in Pressath - im Juli 1980
geändert am 18.02.1981

Architektur- u. Ing.-Büro
Erwin Plejer + Günther Zwick
Zwickmühlstraße 12
8030 Pressath i. d. O.P.

Plan 3 - Gründungsplan

1.0. B E G R Ü N D U N G D E S B A U G E B I E T E S

(siehe Bundesbaugesetz § 5 Abs. 6)

Durch wachsende Nachfrage nach erschlossenem Bauland von ortsansässigen und auch auswärtigen Bauwilligen sieht sich die Stadt Pressath gezwungen, das Baugebiet

- a) " B a u m g a r t e n "
- b) " W i n t e r l e i t e "

zu erweitern.

Die aus dem Jahre 1967 vorliegenden Bebauungsplan-Entwürfe können aufgrund der Gebietsgröße der einzelnen Geltungsbereiche nicht verwirklicht werden. Jedoch sind bei allen bis zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführten Bauvorhaben Plan-Entwürfe als Grundlage verwendet worden.

Wegen der bereits durchgeführten Vermessungen und Aufteilung von Bauparzellen sind viele Straßenzüge bereits vorgegeben, sodaß eine vollkommene Neugestaltung mit geringeren Straßenslängen etc. kaum mehr möglich ist.

Die Gebietsgrößen entwickeln sich aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Pressath vom August 1979.

Bei den beiden Gebieten handelt es sich um stark geneigte Hänge, sodaß größtenteils eine max. Bebauung der Parzellen mit Gebäuden U+E+D angestrebt wird.

Die vorliegende Planung soll sowohl eine wirtschaftliche, als auch eine ortsplanerische Ordnung gewährleisten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Stadt Pressath, soweit erforderlich, die gebotenen Regelungen des Bundesbaugesetzes anwenden.

Der Baulandbedarf wird über ein Umlegungsverfahren durch das Vermessungsamt Eschenbach unter beratender Mitwirkung der Stadt Pressath geregelt.

1.1. Erschließungskosten

.....

1.2. Ermittlung der Wohngebäude und Einwohnerzahl

.....

2.0. B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Die mit "WA" und "MI" gekennzeichneten Gebiete sind "Allgemeine Wohngebiete" und "Mischgebiete" im Sinne der Baunutzungsverordnung - BauNVO - (BGBI. I S. 1763) in offener Bauweise.

Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Vollgeschoße ist zwingend.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschößzahl bestimmt.

2.1. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen der Hauptgebäude (Wohngebäude) mit Satteldach sind zwingend.

Das Verhältnis Länge zur Breite des Gebäudes soll mindestens 5 : 4 betragen. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Sockelhöhen sind zulässig bis max. 0,50 m.

Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispielen. Dachgaupen sind nicht zulässig, nur Dachflächenfenster mit einer max. Größe bis zu 1,0 m², Kniestock entsprechend den Regelbeispielen zulässig. Die max. Traufhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt und darf nicht überschritten werden. Sie ist grundsätzlich ab natürlichem Gelände zu messen.

Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Kunstschiefer-Verkleidungen sind nicht zugelassen.

2.2. Nebengebäude

Zugelassen sind massive Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispielen.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten; dabei darf die Länge der Garage nicht mehr als 10 m und die Breite nicht mehr als 6 m betragen.

Bei Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseitig zweigeschoßig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen.

Grundsätzlich soll eine Integrierung der Nebengebäude in die Hauptgebäude angestrebt werden.

2.3. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche bis 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

2.4. Einfriedung

Zulässig sind an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten. Höhe der Einfriedung höchstens 1,0 m an der rückwärtigen und an der seitlichen Grenze bis 1,30 m hoch, einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune sollen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.

Anstrich mit gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

2.5. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

2.6. Bepflanzung

Zu erhaltende Bepflanzungen werden im Bebauungsplan zwingend festgelegt. Öffentliche Flächen werden nach einem gesonderten Bebauungsplan angelegt. Eine Bepflanzung der Gärten soll mit Gehölzgruppierungen heimischer Art erfolgen, hierbei sollen auch größere Wachtumsarten gepflanzt werden.

2.7. Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

2.8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S.513). Die vorgesehenen Grenzbebauungen sind bindend.

2.9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m Höhe freizuhalten.