

# STADT GRÜNSTADT BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER LISZTSTRASSE"

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

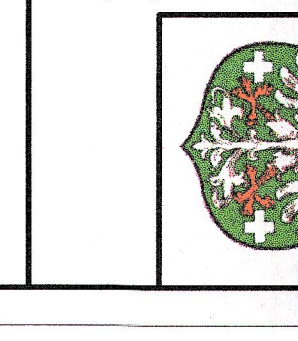
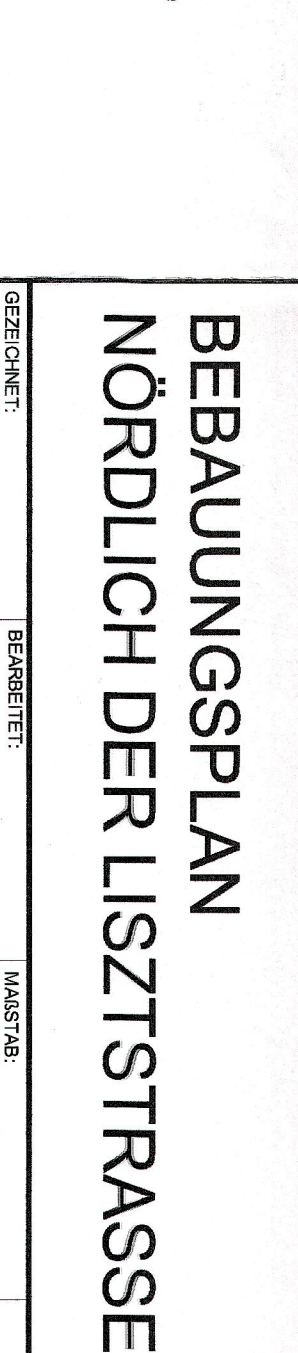
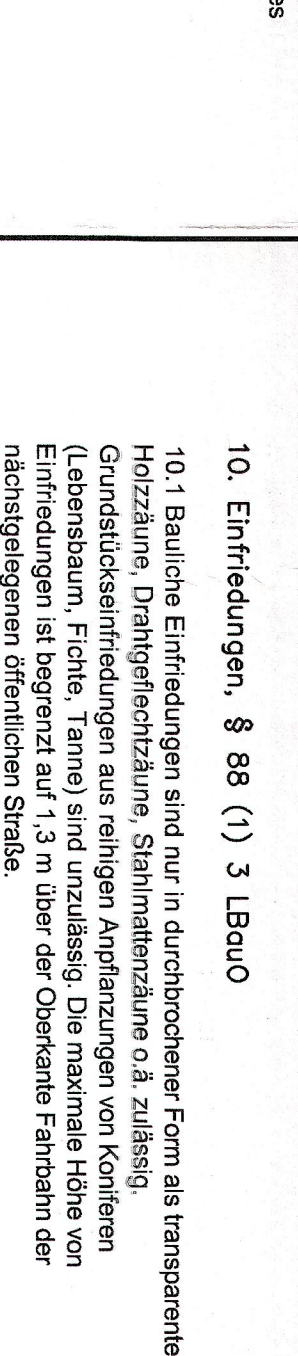
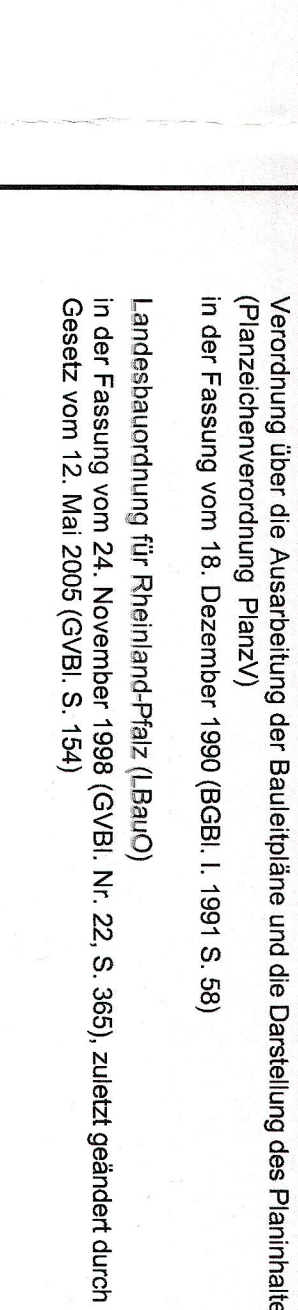
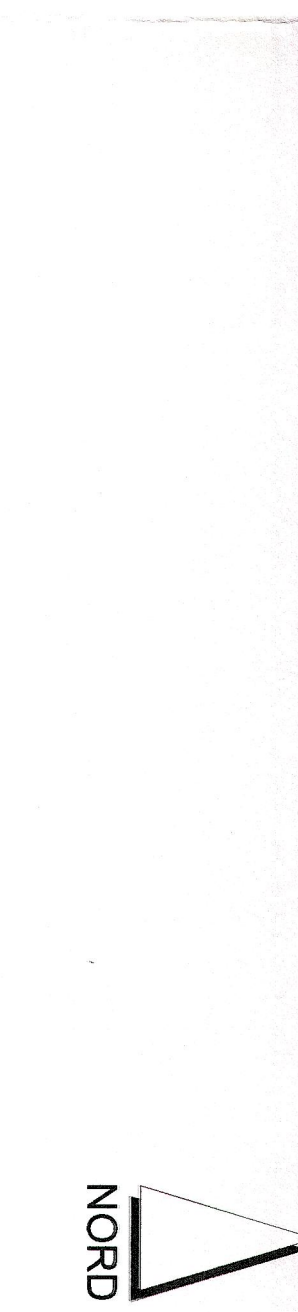
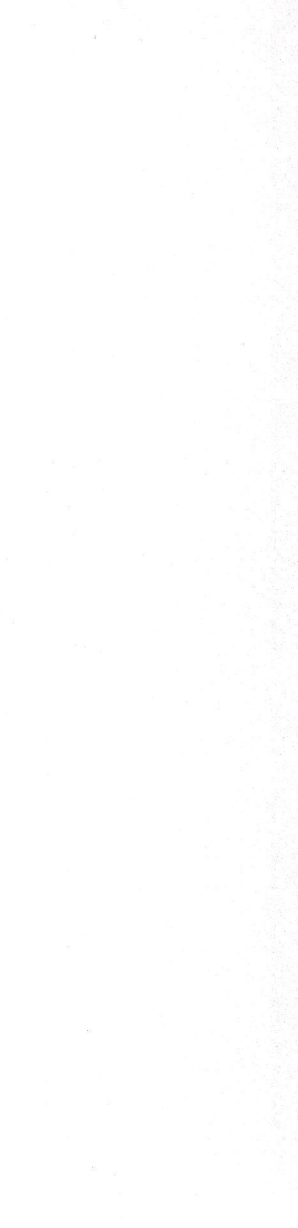
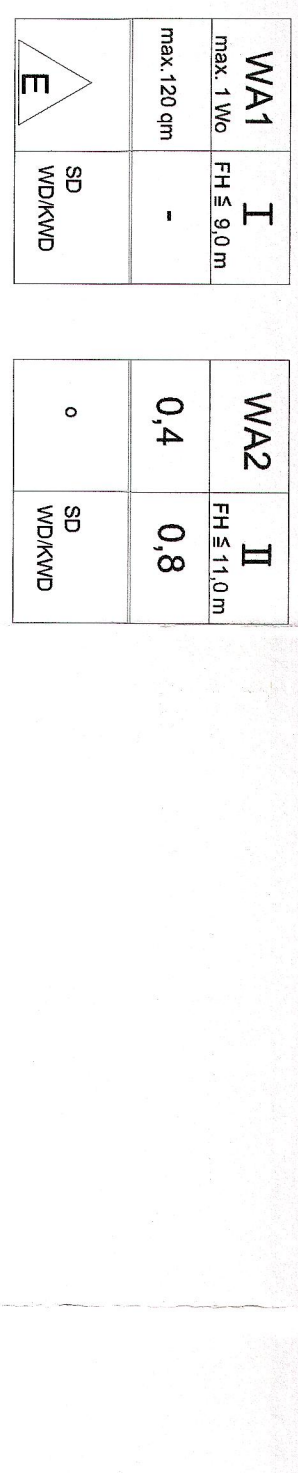
WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO

WA1	I	max. 1,50 m FH 1,50 m	max. 0,20 m	-	0,4	0,8
WA2	II	FH 1,10 m				
					SD	WDKWO



## PLANZEICHEN nach der PlanV90 vom 18. Dezember 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB – §§ 1-15 BauNVO)
  - WA1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - WA2 (bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig)
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB – §§ 16 – § 21a BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
  - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
  - max. 120 km Grundfläche GR
- Baugrenze, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - 0 offene Bauweise
  - 1 nur Einzelhäuser zulässig
  - 2 Baugrenze



Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	max. Fließhöhe	max. Anzahl der Geschosse
WA1	0,4	0,8	0
WA2	0,4	0,8	0

- Umpferung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GASti Garagen und Stellplätze
  - SINCH Stellplätze und Carports
  - GRFACHS Gemeinschaftsanlagen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
  - Maßangaben in Meter
  - Haupt-/Nebengebäude, Rückbau geplant
  - Haupt-/Nebengebäude
  - Grundstücksummern
  - vorhandene bzw. vorgesehene Grundstücksparzellen

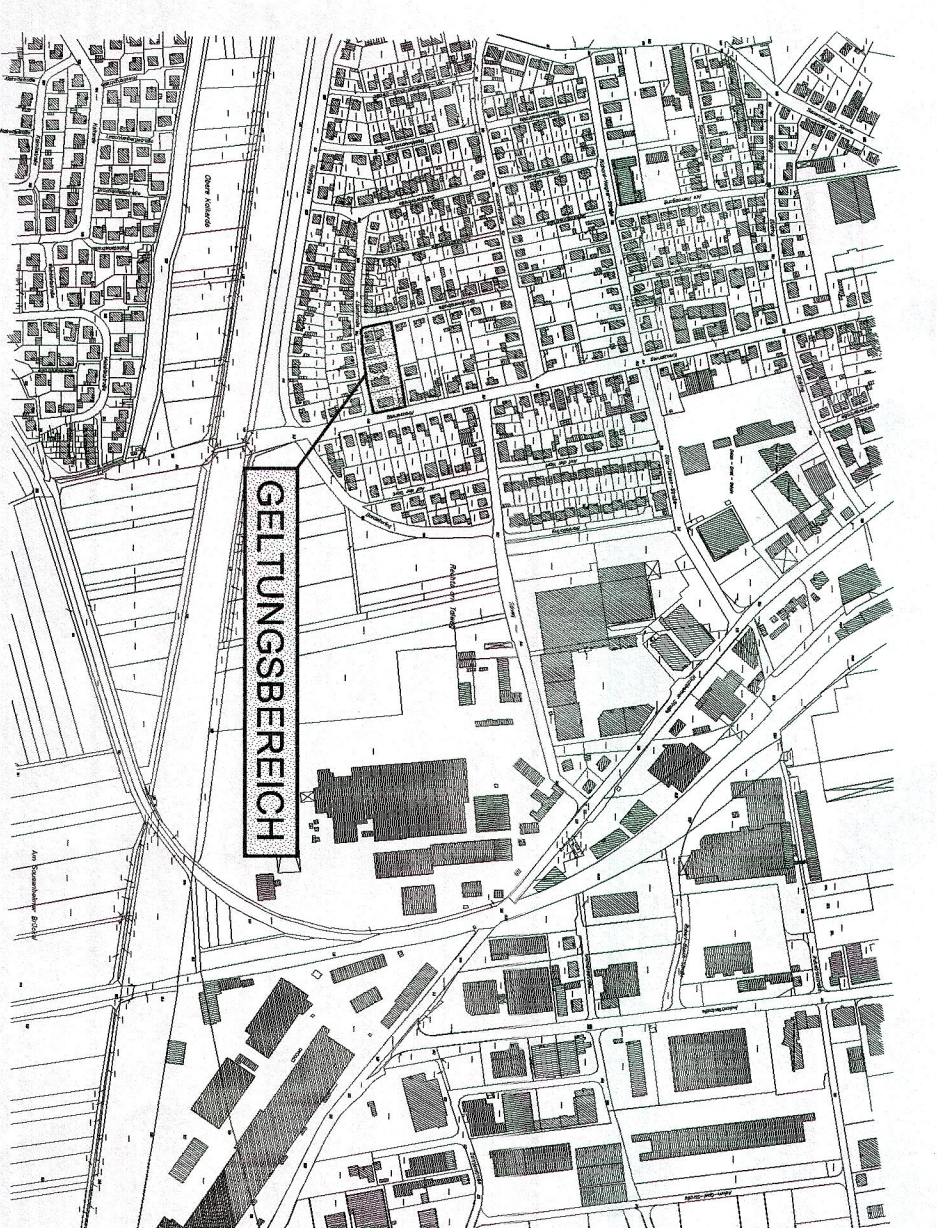
## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
  - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Das allgemeine Wohngebiet setzt sich zusammen aus den Teilbereichen WA 1 und WA 2.
  - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Schenk- und Spendeerbschaften nicht zulässig; § 1 (5) BauNVO.
  - 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Garagenbauten und Tankstellen auch als Ausbauten nicht zulässig; § 1 (9) BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Anlagen (H) bestimmt. Im Baubereich WA 2 wird in Stille der Größe der Grundfläche die Grundflächenzahl (GRZ) und zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
  - 2.2 Die Größe der Grundfläche (GR) darf im Baubereich WA 1 den Wert von 120 km<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Baubereich WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,4 begrenzt.
  - 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Baubereich WA 2 auf maximal 0,8 festgesetzt.
  - 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist im Baubereich WA 1 auf 1 Vollgeschoss und im WA 2 auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
  - 2.5 Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt im Baubereich WA 1 6,00 m und im Baubereich WA 2 11,00 m.
  - 2.6 Die Oberkante Kellendecke darf nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante Fahrspur der nächstgelegenen öffentlichen Straße liegen, gemessen in der Gebäudemitte, bis zur Oberkante Dachoberkante (Dachmitl.).
- BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
  - 3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
  - 3.2 Hierbei sind im Baubereich WA 1 nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) 3. BauNVO.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - 4.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der in der Parzellierung festgesetzten Überbauflächen und der gem. § 9 (1) 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> fläch. vorzusehen. Dies gilt nicht für Doppelboxen.
  - 4.2 Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen zu beheben. Zulässig sind Rasenflächen, Spülgräben, Spülgräben, Rasenflächen o.ä.
- ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBLÖCKEN, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - 5.1 Im WA 1 und WA 2 ist maximal 1 Wohnung je Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhausneubau zulässig. Im WA 2 sind ausserdem auch bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEWIRKUNGEN, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  - 6.1 Zum Schutz der Wohngebiete vor Verkehlungsmaßnahmen sind Fenster- und Fensterrahmen vor Verschmutzung durch Schmutzpartikel (§ 38 Abs. 4) und die Fensterrahmen vor Verschmutzung durch Schmutzpartikel (§ 38 Abs. 4) zu schützen. Bei Schmutzpartikeln sind Fensterrahmen vor Verschmutzung durch Schmutzpartikel (§ 38 Abs. 4) zu schützen. Bei Schmutzpartikeln sind Fensterrahmen vor Verschmutzung durch Schmutzpartikel (§ 38 Abs. 4) zu schützen.
- FLÄCHEN FÜR GEH- und LEITUNGSRECHTE, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - 7.1 Die im Plan bezeichnete Fläche im WA 1 ist zu belegen mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden Hinterlieggrundstücke.
  - 7.2 Die im Plan bezeichnete Fläche im WA 2 ist zu belegen mit einem öffentlich-rechtlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stollwerk Grundst. GmbH.
- NEBENGEBÄUDE, § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO
  - 8.1 Nebengebäude wie Garagenhäuser oder Gartenhäuschen sind nur innerhalb der in der Parzellierung festgesetzten überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. Im Bereich der Flächen i.S.v. § 23 (5) BauNVO ist je Grundstück ein Nebengebäude bis zu einer Größe von 6 qm zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, 888 LBauO
  - 9.1 Aus Darbäumen der Hauptgebäude sind Sattelböden und Weindächer zulässig.
  - 9.2 Die zulässige Dachneigung ist auf 30,45° festgelegt.
  - 9.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebelbauten, Schräggiebeln und Dreiecksdächern zulässig. Die Dachneigung der Dreiecksdächer ist auf 30,45° festgelegt. Die Dachneigung der Dreiecksdächer ist auf 30,45° festgelegt.
  - 9.4 Durchlaufstühle an den Giebelbauten dürfen nur bis zu 0,5 m auskragen.
  - 9.5 Bei der Dachüberdeckung sind Materialien in Ziegeln bis Dachauer Farbgebung zu wählen.
- EINFRIEDRUNGEN, § 88 (1) 3 LBauO
  - 10.1 Bauliche Einfriedungen sind nur in auszubauender Form als transparente Holzplanken, Drahtgitterplanken, Stahlblechplanken o.ä. zulässig. Grundstücksanfrierungen aus Beton, Mauerwerk, Ziegeln, Klinkern, Leistenbau, Fichte, Tanne sind unzulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen ist begrenzt auf 1,3 m über der Oberkante Fahrspur der nächstgelegenen öffentlichen Straße.

## VERFAHRENSVERMERKE

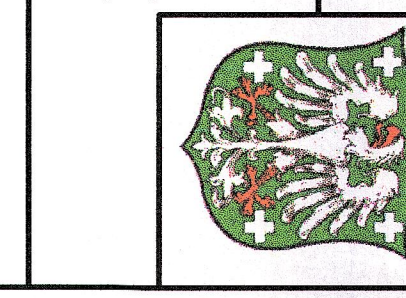
- Ausstellungsschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
- Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 5 Abs. 2 BauGB
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bearbeitung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Prüfung während der öffentlichen Auslegung vorgebrachter Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Mitteilung des Prüfungsgebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
- Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan im gesetzlich normierten Verfahren aufgestellt wurde und in der Fassung vom 01.06.2007 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 20.03.2007 zu Grunde lag. (Ausfertigung)
- Gründat, den 20.03.2007
- Der Bürgermeister: 
14. Öffentlichkeitsbeteiligung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (5) BauGB
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB
- Gründat, den 01.06.2007
- Der Bürgermeister: 

## ÜBERSICHTSPLAN



## 1. AUSFERTIGUNG

STADT GRÜNSTADT  
BEBAUUNGSPLAN  
NÖRDLICH DER LISZTSTRASSE



GEZEICHNET: Strauß 03/07  
BEREITET: Theobald 03/07  
MAßSTAB: 1:500