

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 SAPPENFELD "OFENFELD"

S A T Z U N G

Die Gemeinde Schernfeld erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des BauGB, des Art. 23 der GO für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan.

1. Geltungsbereich

Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch den Flurweg Nr. 299, Gemarkung Sappendorf, im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 289, Gemarkung Sappendorf, im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 297/1, 297/3, 297/4, 294 und die Straße Fl.Nr. 29, alle Gemarkung Sappendorf, im Westen durch das Grundstück Fl.Nr. 291, Gemarkung Sappendorf.

2. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird gemäß § 1 BauNVO allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstwerte werden festgesetzt:

Geschoßzahl I und Geschoßzahl II (Höchstgrenze E + D)

#### 4. Bauweise

##### Offene Bauweise

Bei der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Parzelle dürfen max. 2 Wohnungseinheiten untergebracht werden.

Die max. Kniestockhöhe wird bei Geschoßzahl I auf 80 cm ohne Pfette festgesetzt.

Bei Geschoßzahl II ist zwingend eine Kniestockhöhe von 210 cm einzuhalten.

#### 5. Dächer

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer und untergeordnete Pultdächer zulässig. Der First muß über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Die Dachneigung wird mit 28 bis 38° festgesetzt. Ungleiche Dachneigungen für Satteldächer sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

(max. Ansichtsfläche 2 qm).

Die traufseitigen Dachvorsprünge werden begrenzt auf 70 cm. Die ortgangseitigen Dachvorsprünge werden begrenzt auf 30 cm. Die Traufen sind waagrecht anzuordnen. Schräglaufende Ortgänge und Traufen sind unzulässig.

Einzel- und Doppelgaragen sind mit Pult- oder Satteldächern zu versehen.

Doppelgaragen sind grundsätzlich mit eigenem First auszubilden.

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

#### 6. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoß Fußbodens darf nicht höher als 35 cm über der natürlichen oder gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, gemessen am höchstliegenden Geländeschnitt des Gebäudes, liegen.

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

#### 7. Äußere Gestaltung der Gebäude

Satteldächer und Pultdächer sind mit Eindeckungen in der Farbe Ziegelrot zu versehen.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzementplatten, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

#### 8. Garagen und Nebengebäude

Garagen müssen nicht mit dem Hauptkörper verbunden sein, sondern können sich auch unabhängig davon entwickeln. Nebengebäude außerhalb der Baugrenze sind unzulässig und nur in Verbindung mit der Garage zulässig (max. 50 qm).

Garagen müssen von ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mindestens 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben; Parzelle 6 ist hiervon ausgenommen.

9. Einfriedungen, gärtnerische Gestaltung

Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden.

An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

Pro 200 qm Grundstücksgröße ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Schernfeld, den 21.03.1995

Gemeinde

  
H. Zinner

1. Bürgermeister