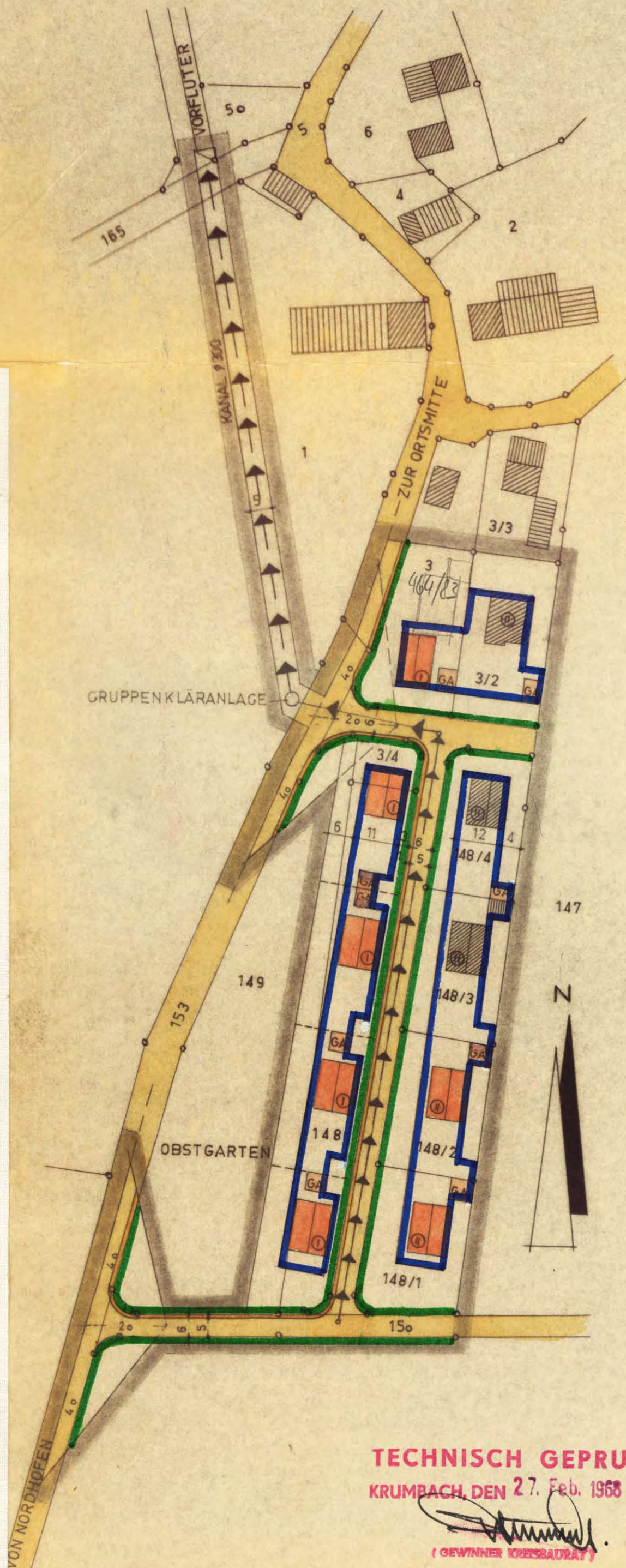


BEBAUUNGSPLAN NR.1
DER GEMEINDE OBERBLEICHEN, LKR. KRUMBACH
FÜR DAS BAUGEBIET
AN DER NORDHOFER STRASSE

M 1:1000



WEITERE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet "An der Nordhofer Straße" wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429) festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen,
 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in § 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen (und Baumassenzahlen) dürfen nicht überschritten werden.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.

§ 4 Mindestgröße der Wohngebäude

- (1) Eingeschossige Bauweise: Giebelseite mindestens 7,00 m, Traufseite mindestens 8,50 m.
Zweigeschossige Bauweise: Giebelseite mindestens 7,50 m, Traufseite mindestens 9,50 m.

§ 5 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs.2 die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- (3) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachziegelindeckung zulässig. Bei den Hauptgebäuden ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung einzuhalten.
- (2) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können mit Pult- und Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden. Farbe der Eindeckung wie bei den Satteldächern der Hauptgebäude.
- (3) Bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß (I) muß die Dachneigung 36° betragen. Die Höhe der Dachausbauten (Gaupen) darf 1,50 m, ihre Länge (durchgehend oder als Summe der Einzellängen der Dachausbauten) ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf 0,60 m nicht überschreiten.
- (4) Bei erdgeschossiger Bauweise auf Hanggrundstücken ist der Ausbau von Wohnräumen im Kellergeschoß auf der Talseite möglich.
- (5) Bei Häusern mit 2 Vollgeschossen (II) muß die Dachneigung 36° betragen. Dachausbauten (Gaupen) sind bis zu einer Höhe von 1,30 m und bis zu einer Länge von 1/3 der Hauslänge zulässig. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf 0,30 m nicht überschreiten.
- (6) Der Dachvorsprung bei Häusern (I) und (II) darf an der Traufe höchstens 0,60 m, am Ortgang höchstens 0,50 m betragen.

§ 8 Sockelhöhe und Außengestaltung

- (1) Die Sockelhöhe der Wohngebäude, gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf nicht mehr als 0,60 m, die Traufhöhe bei (I) nicht mehr als 3,50 m, bei (II) nicht mehr als 6,25 m betragen.
- (2) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen. Bei Nebengebäuden werden ausnahmsweise Holzverschalungen in Naturfarbe zugelassen, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Für Einfriedungen an der Straße sind Holzzäune aus senkrechten Holzlatten in einer Höhe von 1,10 m bis 1,30 m anzuordnen. Die Latten müssen auf den Einfriedungssockeln mit Ausnahme bei Türen und Toren durchlaufen. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Massive Torpfeiler dürfen eine Breite von 0,60 m nicht überschreiten.
- (2) An seitlichen Grundstücksgrenzen können ausnahmsweise Einfriedungen aus Maschendraht an Betonsäulen verwendet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Die Zaunhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten.

§ 10 Außenanlagen

- (1) Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden.

§ 11 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke von 20,00 m/ 40,00 m Seitenlängen am Erschließungsstraßenanschluß an die Nordhofer Straße dürfen Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des Verfahrensbereiches
- Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Gehwege

Sichtdreiecke mit Bemaßung bezogen auf Straßenachse

- Garage
- Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß
- Zwei Vollgeschosse - zwingend
- Maße und Maßlinien

B. Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude

Krumbach, den 8. Februar 1967

Der Architekt: *[Signature]*
DIPL-ING BERND GROSZ ARCHITEKT
KRUMBACH/SCHWABEN - TELEFON 327

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Krumbach
vom 4.5.1972 Nr. 610 - II/6 - 18.



Krumbach, den 4.5.1972
Landratsamt:
I.A.

[Signature]
(Loew)
Regierungsdirektor

Bek. am 20.5.72

BEBAUUNGS

Gemeinde Deisenhausen OT Oberbleichen
Bebauungsplan für das Gebiet
An der Nordhofer Straße