

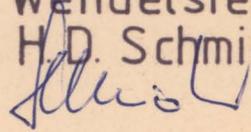
MARKT WENDELSTEIN

Bebauungsplan G3 Großschwarzenlohe An der Taubenstraße

14. Änderung
M=1:1000

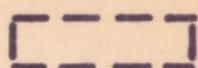
Planung

Markt Wendelstein
Dipl. Jng. H. D. Schmidt



Wendelstein, den 1. 2. 1990 Ho
geändert am 22. 2. 1991

A. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II + III Zahl der Vollgeschosse

o.8 o.9 Geschößflächenzahl

o.3, o.4 Grundflächenzahl

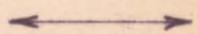
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ

Bauweise	Dachform-u.neigung
----------	--------------------

3. Bauweise Baulinien Baugrenzen



Baugrenze



Firstrichtung zwingend

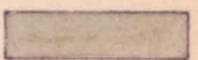


Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche öffentlich



Verkehrsfläche, Weg privat

5. Stellflächen und Einfahrten

Ga

Einzel oder Doppelgaragen

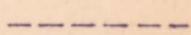
S

Stellplätze



Einfahrt

B. Sonstige Hinweise



Vorschlag für Grundstücksteilung

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.07.1988 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen.
2. Der Ferienausschuß hat am 30.08.1990 die Bebauungsplanunterlagen gebilligt.
3. Mit Schreiben vom 21./24.09.1990 wurden die Träger öff. Belange sowie die Grundstückseigentümer beteiligt.
4. Der Marktgemeinderat hat am 28.02.1991 die Bedenken, Einwendungen und Anregungen behandelt und die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
5. Der Markt Wendelstein hat mit Schreiben vom 14.05.1991 die Bebauungsplanänderung dem Landratsamt Roth angezeigt.
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Hinweis, daß die Bebauungsplanänderung mit Begründung ab dem Tag der Bekanntmachung, das ist der 14.08.1991, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, wurden am 14.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Markt Wendelstein, den 14.08.1991



Kelsch
Erster Bürgermeister



S A T Z U N G
über die 14. Änderung
des Bebauungsplanes 3 Großschwarzenlohe "Taubenstraße"

Vom 13.08.1991

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt aufgrund § 13 in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (GVBl. S 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 11.09.1989 (GVBl. S 585) in der jeweils geltenden Fassung die dem Landratsamt Roth angezeigte Bebauungsplansatzung

§ 1
Geltungsbereich

Für das Gebiet der 14. Änderung des Bebauungsplanes G 3 "Taubenstraße" gilt die erstellte Planzeichnung vom 01.02.1990, zuletzt geändert am 22.02.1991, die zusammen mit diesem Satzungs-
text die Bebauungsplanänderung bildet.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird reines Wohngebiet im Sinne des § 3 und allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Die in den §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht in Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4
Bauweise

Im Gebiet gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen werden.

§ 5
Garagen und sonstige Nebengebäude

Stellplätze sind nachzuweisen und zwar im Verhältnis 1 (Wohn-
einheit) : 2 (Stellflächen). Garagen und deren Nebenräume (im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO) sind nur auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten zulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden.

Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m, gerechnet ab Grundstücksgrenze, einzuhalten. Vor dem Stauraum ist eine Einzäunung nicht zulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

- (1) Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude beträgt 42 Grad bis 50 Grad.
- (2) Die Haupt- und Nebengebäude sind mit naturroten Dachsteinen einzudecken.
- (3) Kniestöcke sind zulässig bis max. 75 cm.
- (4) Dachgauben sind zulässig. Pro Dachfläche sind höchstens zwei Dachgauben mit einer max. Breite von 2,00 m gestattet.
- (5) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von Hauptgebäuden darf max. 0,50 m über der Straßenhöhe liegen.
- (6) Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur als Holzzäune zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

§ 7

Begrünung

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 8

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten entgegenstehende Bestimmungen außer Kraft.

Aufgestellt am: 17.08.1990
Ausgefertigt am: 13.08.1991

Markt Wendelstein

Kelsch

Kelsch
Erster Bürgermeister



Begründung
zur 14. Änderung des Bebauungsplanes G 3 "Taubenstraße"
Ortsteil Großschwarzenlohe

Abgrenzung des Geltungsbereiches

im Norden durch den Südrand des Raubersrieder Weges (Fl. Nr. 106/2)

im Osten durch den Westrand der Grundstücke Ahornstr. 2, 4, 6

im Westen durch den Ostrand der Taubenstraße (Fl. Nr. 69/7)

im Süden durch den Nordrand des Verbindungsweges Taubenstraße-Erlenstraße

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Großschwarzenlohe mit den Fl. Nrn. 69/8, /9, /10, /11, /15, /16, /17, /18 mit einer Gesamtfläche von ca. 3000 qm.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 sieht auf den Grundstücken insgesamt vier Gebäude vor, die von den Baugrenzen umfaßt werden. Diese Planung trägt der heutigen Nachfrage nach Bauland nicht mehr Rechnung und widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr acht Bau-parzellen entstehen, deren Grundstücksgrößen den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Die vorgesehene Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan sind die Darstellungen "Allgemeines Wohngebiet" im nördlichen Bereich sowie "Reines Wohngebiet" Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet.

Planung

Für die Bauflächen gilt reines bzw. allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO. Die Ausnahmen nach den Abs. 3 werden nicht zugelassen. Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen, damit eine Verdichtung des Baugebietes nicht entsteht.

Als Bauweise wird EG + DG bzw. im nördlichen Bereich EG + OG + DG.

Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die bereits vorhandenen Ortsstraßen: Raubersrieder Weg und Taubenstraße erschlossen.

Bei den vorgesehenen Stichstraßen handelt es sich um private Verkehrsflächen, die zur Vermeidung einer Bodenversiegelung mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Material zu befestigen sind.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Anlagen des Zweckverbandes "Wasserversorgung im unteren Schwarzachtal" gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem möglich. Im Hinblick auf eine reduzierte Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation fördert der Markt Maßnahmen zur Versickerung von Dachwasser auf den Grundstücken.

Die Stromversorgung ist durch das FÜW gesichert. Die Erdgasversorgung kann durch die MEG erfolgen.

Sämtliche Hausanschlüsse sind noch zu verlegen.

Garagen und Stellplätze

Das Verhältnis von 1 Wohneinheit : 2 Stellflächen trägt der zunehmenden Motorisierung der Bevölkerung Rechnung. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind aufgrund ihrer Breite zur Aufnahme eines zusätzlichen ruhenden Verkehrs nicht geeignet.

Die Garagen werden über die vorgesehenen Privatstraßen erschlossen. Soweit die Zufahrt zu Garagen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen ist, ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5 m auf dem Baugrundstück vorzusehen. Eine Einzäunung der Stauräume ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung sind die Zufahrten zu Garagen oder Stellflächen, sowie die evtl. offenen Stellflächen selbst, mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Material zu befestigen.

Grünordnung

Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und zu erhalten.

Wendelstein, 17. 08. 1990



**Satzung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 Großschwarzenlohe des Marktes Wendelstein
Landkreis Roth**

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4, sowie den §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und Art. 98 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils geltenden Fassung die folgende Änderungssatzung.

**§ 1
Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Fl. Nrn. 69/11 und 69/18 der Gemarkung Großschwarzenlohe.

**§ 2
Gestaltung der Gebäude**

Die zwingend vorgeschriebene Firstrichtung wird gestrichen.

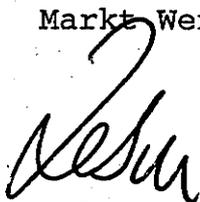
**§ 3
Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesen Festsetzungen widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: 08.05.1995

ausgefertigt am: 23.05.1995

Markt Wendelstein



Kelsch
Erster Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Großschwarzenlohe des Marktes Wendelstein Landkreis Roth

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 69/11 und 69/18 der Gemarkung Großschwarzenlohe.

2. Notwendigkeit der Änderung

Die betroffenen Grundstücke liegen im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes G 3, die am 14.08.1991 rechtsverbindlich wurde. Im Planblatt wird für die entsprechende Parzelle der Dachfirst in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da die umliegende Bebauung unterschiedliche Firstrichtungen aufweist. Aus heutiger Sicht erscheint diese Festsetzung eine nicht beabsichtigte Härte zu sein.

Aufgestellt: 08.05.1995

ausgefertigt am: 23.05.1995

Markt Wendelstein



Kelsch
Erster Bürgermeister

