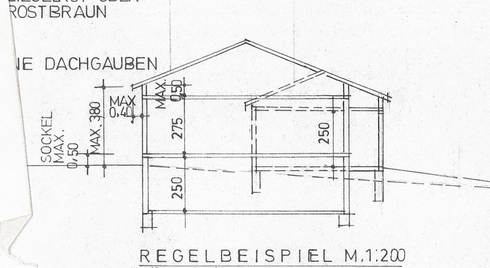
HAUPTGEBÄUDE:
DACHNEIGUNG: 23°-28°
DACHDECKUNG: PFANNEN
ZIEGELROT ODER
ROSTBRAUN

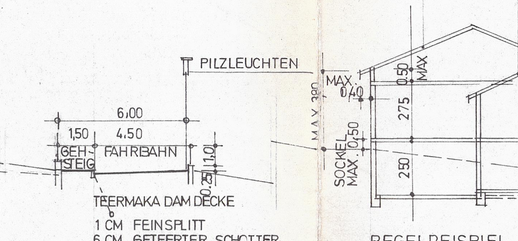
NEBENGEBÄUDE:
DACHNEIGUNG U. DACHDECKUNG
WIE HAUPTGEBÄUDE

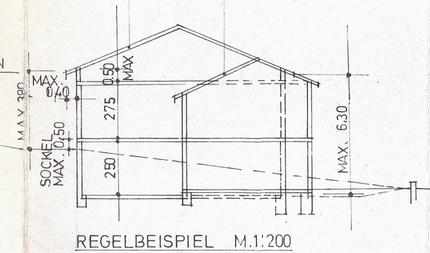
HAUPTGEBÄUDE
DACHN.- U. DACHDECKUNG WIE
PARZ. NR. 1-3

NEBENGEBÄUDE:
DACHN.- U. DACHDECKUNG
WIE PARZ. NR. 1-3

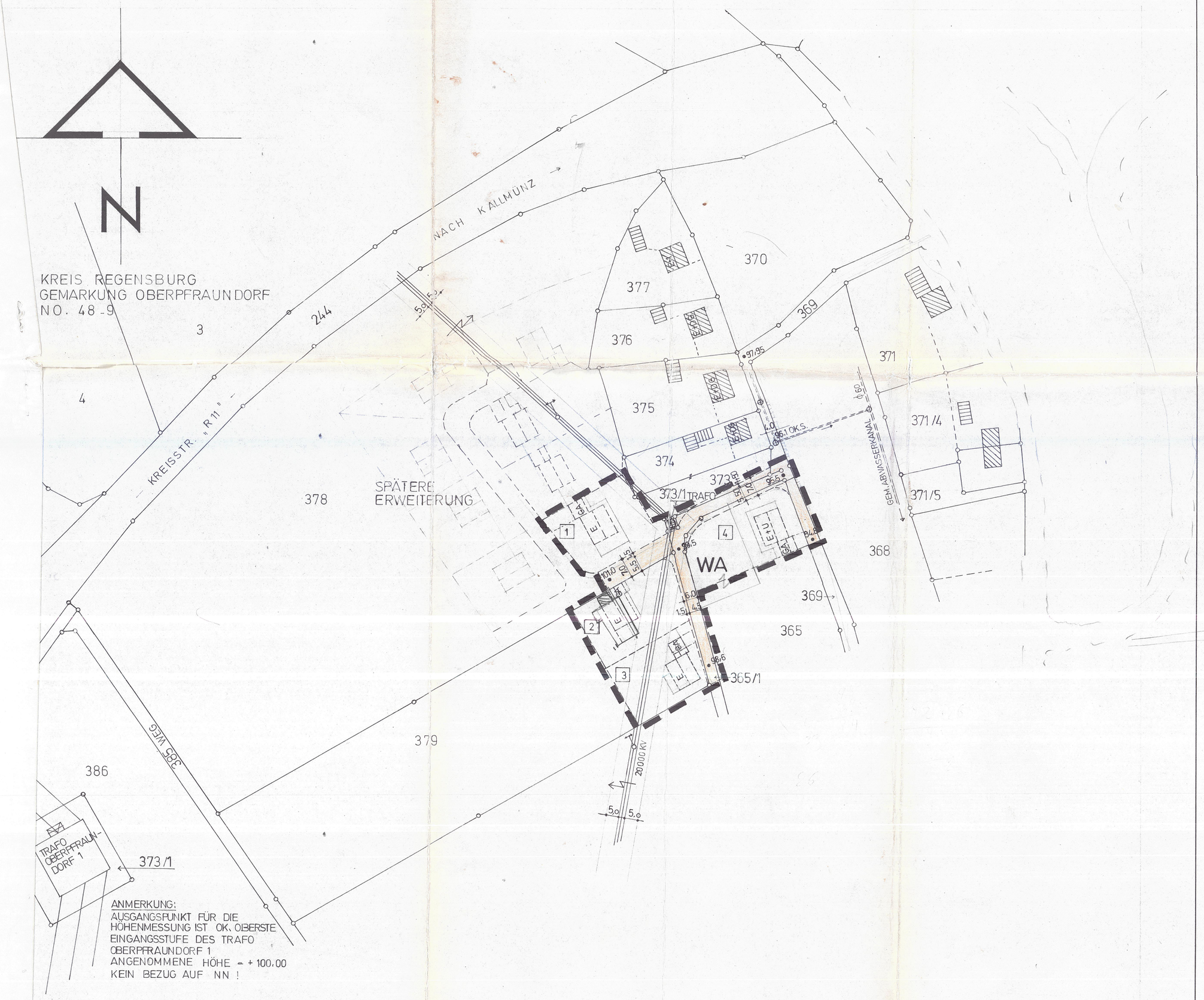


REGELBEISPIEL M.1:200
FÜR „E"
FÜR PARZ.NR. 1; 2; 3;





REGELBEISPIEL M.1:200
FÜR „E+U"
FÜR PARZ.NR. 4



ANMERKUNG:
AUSGANGSPUNKT FÜR DIE HÖHENMESSUNG IST OK. OBERSTE EINGANGSSTUFE DES TRAFO OBERPFRAUNDORF 1
ANGENOMMENE HÖHE = + 100.00
KEIN BEZUG AUF NN !

LEGENDE:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

GA — FLÄCHE FÜR GARAGE - NEBENGEBÄUDE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

E — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS

E+U — ZULÄSSIG ERD- UND UNTERGESCHOSS

1,5 4,5 6,0 — BREITE DER STRASSE EINSCHL. BÜRGERSTEIG

GA — NEBENGEBÄUDE MIT SATTELDACH

SEITENVERHÄLTNIS DER EINZELNEN GEBÄUDE 5:4 (L:B)
KLEINSTE HAUSBREITE 8.00 M

IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE BAULINIEN UND BAUGRENZEN

BAULINIE

BAUGRENZE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (TRAFOSTATION)

B) FÜR DIE HINWEISE:

BESTEHENDE GRENZEN

VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

374 — FLURSTÜCKNUMMERN

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
} MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNGEN UND DER GESCHOSSZAHLEN

E — GEPLANTE WOHNGEBÄUDE „E", BZW. „E+U" ZWINGEND

3 — LAUFENDE NUMMER IM BEBAUUNGSPLAN

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET FÜR PARZ. NR. 1-4

VERZEICHNIS DER BESTEH. GRUNDST. PLANNR. UND DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

FERSTL, OBERPFRAUNDORF	379	GEMEINDE OBERPFRAUND. 369
STAUDIGL -"-	378	365/1
WAGNER	365	

O=OFFENE BAUWEISE

LFD.NR. DER GRUNDST.	NUTZUNGSBE-ZEICHNUNG			BAUGRUNDST-GRÖSSE „qm"
1	WA	1	O	
2	WA	1	O	
3	WA	1	O	
4	WA	1	O	

I. Bebauungsvorschriften:

für Allgemeines Wohngebiet:

1. Nutzungsart: Die Art der Bebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.Nov.1968 (BGBl.I.S.1237) festgesetzt.

2. Hauptgebäude: Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. - Das Mindestseitenverhältnis, Länge zur Breite, soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm über OK.Straße. - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 40 cm, am Ortgang bis 20 cm; Dachaufbauten nicht zulässig. - Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Zusatz bei Nanggebäuden: Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, (für Gebäude beim Typ "E+U", Parz.4 - 6,30 m und bei Typ "E" Parz.Nr.1-3) 3,80 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude: (Garagen - GA) Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese auch zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Hierfür wird gem.§ 22 Abs. 4 Bau NVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze, hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

4. Außenwerbung: Mit Gebäuden fest verbundene Werbe-Einrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbe-Einrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechselllicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedung: Zulässig sind an der Straßenseite als Einfriedungen nur Holzzäune farblos imprägniert, höchstens 1,25 m hoch, einschl. Sockel, wobei Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Seitliche und rückwärtige Einfriedung (wenn nicht an eine Straße angrenzend) Maschendrahtzaun mit Eisensäulen (keine Beton- oder Holzsäulen), höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel (Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe). Sofern Maschendrahtzäune gestrichen werden, dürfen diese nur in gedeckten Farben einheitlich (keine bunten Anstriche) ausgeführt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtabgrenzungen an den Einfriedungen, sowie Drahtzäune aller Art an öffentlichen Verkehrsflächen. Einfriedungen bei Stellflächen von Garagen sind unzulässig.

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

7. Bepflanzung: Die Vorgärten sind als Ziergärten und Grünanlagen anzulegen.

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

9. Abstandflächen: Die Abstandflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Ausnahmen:

II. Errechnung der Erschließungsleistungen:

A) Wasserleitung mit Erdaushub, Sandbett und Abdeckung, mit Zufüllen des Grabens, einschl. Formstücke:

ca. 100 lfdm Gußleitung NW 100 mm	à 50,--DM	5.000,--
ca. 2 Stück Feuerschutzhydranten NW 80	à 500,--DM	1.000,--

B) Straßenbaukosten:

a) Straßenflächen herstellen nach Regelbeispiel, Längs- u. Querprofil, Erdabtrag u. Erdausgleich, Kiesfilterschicht 20 cm mech. stab. Mineralgemisch 10 cm; Bitukies 6 cm, Verschleißschicht 2 cm, 50 cm breiter Spitzgraben mit Betonplatten belegt. Fahrbahnbreite 5,5o m bzw. 4,5o m.

ca. 665 qm à 35,--DM 23.000,--

b) Gehsteig 1,5 m breit, befestigt, geteert mit Bordstein

ca. 195 qm à 50,--DM 10.000,--

C) Straßenentwässerung: Zementrohrkanal mit Betonummantelung einschl. Erdarbeiten.

ca. 130 lfdm Ø 30 cm	à 40,--DM	5.000,--
ca. 3 Stück Straßeneinlaufschächte m.R.	à 400,--DM	1.200,--

D) Stromversorgung: Stromanschluß durch Vertrag zwischen Gemeinde und OBAG geregelt.

ca. 3 Stück Pilzleuchten m.Anschl.	à 800,--DM	2.400,--

E) Grundund Boden:

ca. 860 qm Straßen-und Gehsteigflächen	à 10,--DM	8.600,--
	DM	800,--

F) Sonstiges:

Erschließungsleistungen - insgesamt: DM 57.000,--

BESCHLUSS:

Beschluß der Gemeinde Oberpfraundorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 10. 5. 1975

Beschluß der Gemeinde Oberpfraundorf über die Billigung des Bebauungsplanes vom 18. 6. 1975

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, Begründung 30.6.75-31.7.75

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl.I. S.341) in Verbindung mit der VO über Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.6.61 (Bay.GVBl.S.161) und Art.107 Abs.4 der Bay.Bauordnung vom 1.8.1962 (GVBl.S.179), sowie Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25.1.1952 (Bay.BSI S.461), sowie Art.107, Abs.4 der Bay.BO in der Neufassung vom 21.8.1969 (GVBl.S.263) . . . . . .

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. das Landratsamt . . . . . .

Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeit des Anschlages an der Gemeindetafel . . . . . .

Oberpfraundorf, den 5.9.1975 . . . . . .

. . . . . .
(1.Bürgermeister)

Begründung des Bauleitplanes (§ 9, Abs.6 BBauG)

1) Die Gemeinde Oberpfraundorf hat bisher noch keinen Flächennutzungsplan aufgestellt. Da steigender Bedarf an Bauland besteht, und die "wilde Bebauung" endgültig unterbunden werden soll, ist das Gebiet in der geplanten Größe auszuweisen. Dabei wird davon ausgegangen, daß jährlich etwa 1 bis 2 Häuser entstehen, wie dies in den letzten Jahren der Fall war. Die Siedlungstätigkeit wird hauptsächlich von einheimischen Bauern ausgeübt.

2) Die Wahl des Standortes für das geplante Baugebiet wurde aus folgenden Gründen getroffen:
Das vorgesehene Gebiet hat baulichen Zusammenhang mit dem Ortszentrum und wird an der Nordwestseite von der R 11 und an der Nordostseite von der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Das günstige Geländegefälle von West nach Ost (ca.5%) gestattet einen natürlichen Abfluß der Straßen- und Oberflächenabwasser. Anschlußmöglichkeiten für Wasser und Strom liegen ebenfalls bereits bis am Baugebiet.

3) Soweit bodenordnende Maßnahmen möglich werden sollten, werden diese nach Erkennen ihrer Notwendigkeit ergriffen. Zunächst wird die Bodenordnung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Bundesbaugesetzes (§§ 19 mit 23) zu verwirklichen versucht. Für die Flächen des Gemeindebedarfes übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht nach § 24 des BBauG aus. Sollten hortende Grundstückskäufe und die Nachfrage nach Bauplätzen es notwendig machen, wird Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 des BBauG erlassen und angewandt.

GEMEINDE OBERPFRAUNDORF

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
TEILBEBAUUNGSPLAN DER FLURST. NR. 365, 378, 379, GEMARKUNG OBERPFRAUNDORF

ALLGEMEINES WOHNGEBIET („WA") IN OFFENER BAUWEISE.

M. 1:1000

BERATZHAUSEN - OBERPFRAUNDORF, 10. 6. 75

ENTWURFSVERFASSER:

MANFRED NIEßLER
ARCHITEKT
8411 BERATZHAUSEN
JURAGLASHÜTTE 107