

Bebauungsplan mit int. Grünordnung Nr. 20 "ORTSSTRASSE WEST"



- 8.5 Stellplätze sind einzuräumen: Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
8.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen...
9.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke: Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangenen 300 qm...

- 4. Altlasten/Böden: Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsge-mäß zu beseitigen.
5. Denkmalschutz: Es ist bei Arbeiten mit Funden im Umfeld der Kirche zu rechnen.
6. Grünbereich und Schutzzone: Baumbestände und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Lohrkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- A.1 Art baulicher Nutzung: Mischgebiet gem. § 5 BauNVO.
A.2 Maß baulicher Nutzung: maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude um qm; hier 140qm
A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: nur Einzelhaus zulässig
A.4 Bauliche Gestalt: Firstrichtung festgesetzt, Firstrichtung wahrweise zulässig
A.5 Verkehrsflächen: öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßengrenzungslinie

A.6 Ver- und Entsorgung

- A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft: zu pflanzender Baum, zu pflanzender Straßenbaum, Fläche mit Pflanzbindung, siehe textl. Festsetzung 9.2

A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

- Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Lebensraum für Amphibien, siehe textliche Festsetzung C.10
Kellerabgänge, Außentreppe und Eingangsüberdachungen jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m sind auch außerhalb der Baufreier zulässig.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) gem. § 5 BauNVO zulässig sind: Wohngebäude, Geschäft- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbetriebe.
1.11 Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundfläche: Die maximale Grundfläche für Haupt- (GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.
2.12 Zulässige Überschränkungen: Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen CARP von 0,50 überschritten werden, wobei einschränkend dazu nur ein Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage bis max. 15 qm je Bauparzelle zulässig ist.
2.3 Wandhöhe: Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachoberkante gemessen.

Table with 2 columns: Nutztorschablone (Mischgebiet, GR1, GR2, a/B, E/ED) and corresponding symbols/descriptions.

7.1 Bauliche und städtebauliche Gestalt

- 7.1.1 nur für Haustyyp a zulässig: Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°-35° zulässig.
7.2 Dachbauten: Es ist entweder ein Zwerchgebel/Standgebäl oder 2 Giebelbauten je Gebäude zulässig.
7.3 Dachaufbau: sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig.
7.4 Zwerchgebel/Standgebäl: ist erst ab einer Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig.
7.5 Wandhöhe: Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachoberkante gemessen.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude: Dächer sind bei angebauten Carports/Nebengebäude als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 32°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig, freistehende sind nur als Satteldach zulässig.
8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carports/Nebengebäude muss mind. 6,00 m oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einriedung ist in diesem Bereich unzulässig.

10. Ausgleichsflächen

- 10.1 Es wird folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet 'Ortsstraße West' zugeordnet.
10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen.
10.3 Niedererschlagwasserbeseitigung / Wasserversorgungsfläche: Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden.
10.4 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen.
10.5 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen.

PLANNHALT
Bebauungsplan mit int. Grünordnung

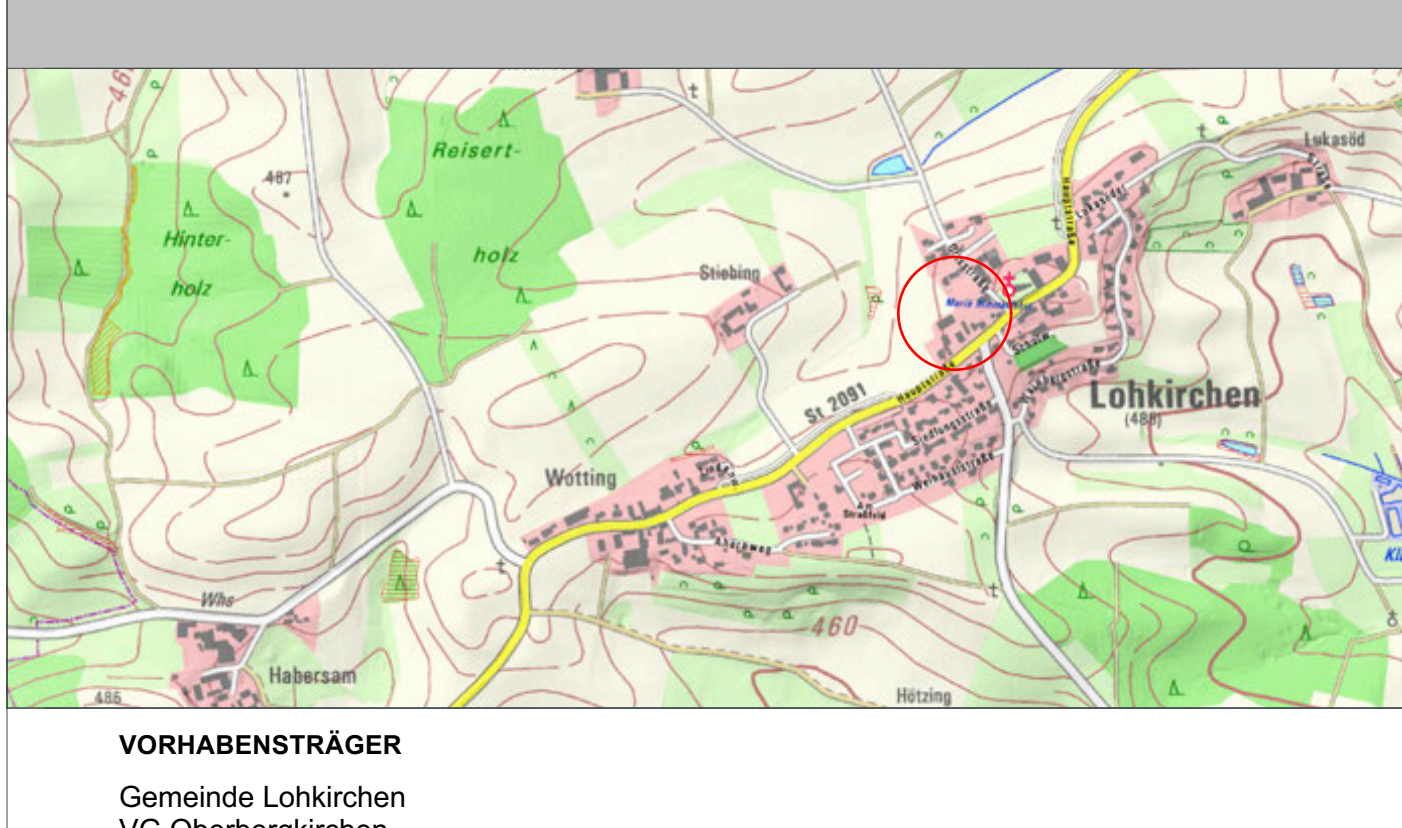


Table with columns: PLAN, PLANNUMMER, Projektnummer, MASSSTAB, DATUM GEZ, DATUM DRUCK, DATUM GEPR. Values include 1, 01, 572, 1:500, 26.7.21.

VORHABENTRÄGER
Gemeinde Lohrkirchen
VG Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

BREINL. Landschaftsarchitektur + stadtplanung. Telefon: 09374 9391396. www.breinl-planung.de