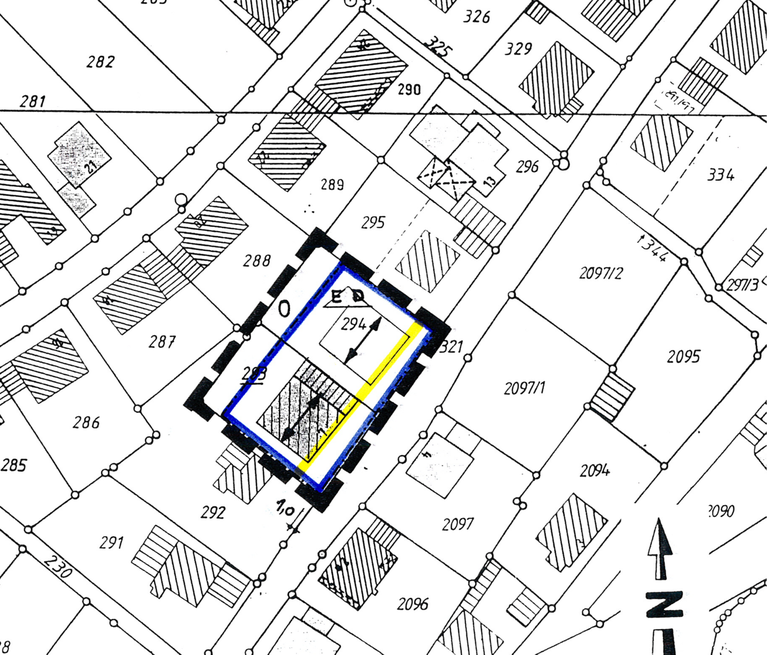
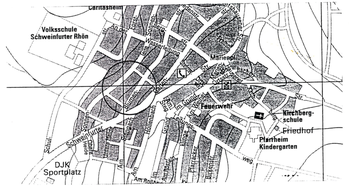


GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN

8. Änderung des Bebauungsplanes „Leite ober den Gärten“

für den
Gemeindeteil Üchtelhausen
Im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 293 und 294, Blumenstraße 7 – 9.



Entwurfsverfasser	Gemeinde
Üchtelhausen, den 02.07.98	Üchtelhausen, den 08. Juni 1998
Scheuring Dipl. Ing (FH)	Katzenberger Bürgermeister

FLNR293.doc

1. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des zu ändernden Geltungsbereiches
- Baugrenze
- **I / II + D** Hangbauweise/Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  Bergseits ein Vollgeschoß, talseits zwei Vollgeschosse mit ausbaufähigem Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
- **SD** Satteldach
- Firstrichtung
- **40° - 45°** Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze
- **0,3** Grundflächenzahl
- **(0,6)** Geschoßflächenzahl
- **O** Offene Bauweise
- **ED** Einzel- und Doppelhäuser

1.1 Planzeichen als Hinweise

- wegfallende Baulinie
- Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung
- Bestehende Gebäude ohne Wohnnutzung

2. TEXTFESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
- WA gem. § 4 Bau NVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung
- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 BauNVO bestimmt durch:
  -Grundflächenzahl **0,3** ; Geschoßflächenzahl **(0,6)**.

2.3 Bauweise
- Für das Gebiet ist die **offene Bauweise** festgesetzt.
  In der offenen Bauweise sind nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die höchstzulässige Zahl der **Wohneinheiten** in Wohngebäuden wird auf **drei** begrenzt.
- Die **Abstandsflächen**vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bay BO sind bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten und anzuwenden.

2.4 Bauliche Gestaltung
- Für den genannten Geltungsbereich ist eine **Dachneigung von 40° bis 45°** zulässig.
- **Dachgauben** sind auf Wohngebäuden zulässig.
  Die Einzelbreite der Dachgaube darf nicht mehr als 1,50 m betragen.
  Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- Der **Kniestock**, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite Außenwand darf max. 50 cm betragen.
- Für die Hauptbaukörper wird eine **Firstrichtung** parellel zur Straße festgesetzt, abweichende Firstrichtung für Anbauten ist möglich.

2.5 Sonstige Festsetzungen
- Soweit diese Bebauungsplanänderung keine abweichenden Festsetzungen enthält, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leite ober den Gärten“ für den Gemeindeteil Üchtelhausen in der Fassung der letzten Änderung weiter.

2.6 Vollzug der Imissionsschutzgesetze
Um unzumutbare Rauchgasbelästigungen auszuschließen, muß
- bei festen Brennstoffen der Kamin mind. 15 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume (z.B. Fenster und Türen ins Freie) entfernt sein, bzw.
- bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen der Kamin mind. 8 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein, oder
- die Kaminmündung um 1 m höher liegen, als die Oberkante der Lüftungsöffnungen der Wohnräume.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am **30.09.1997** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am **13.11.1997** bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom **27.03.1998** bis **27.04.1998** öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 19.05.98 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 19.05.98 ist am 22.05.98 ortsüblich bekanntgegeben worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hesselbach, Kirchplatz 1, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird.
Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Üchtelhausen, 08. Juni 1998

Katzenberger
1. Bürgermeister