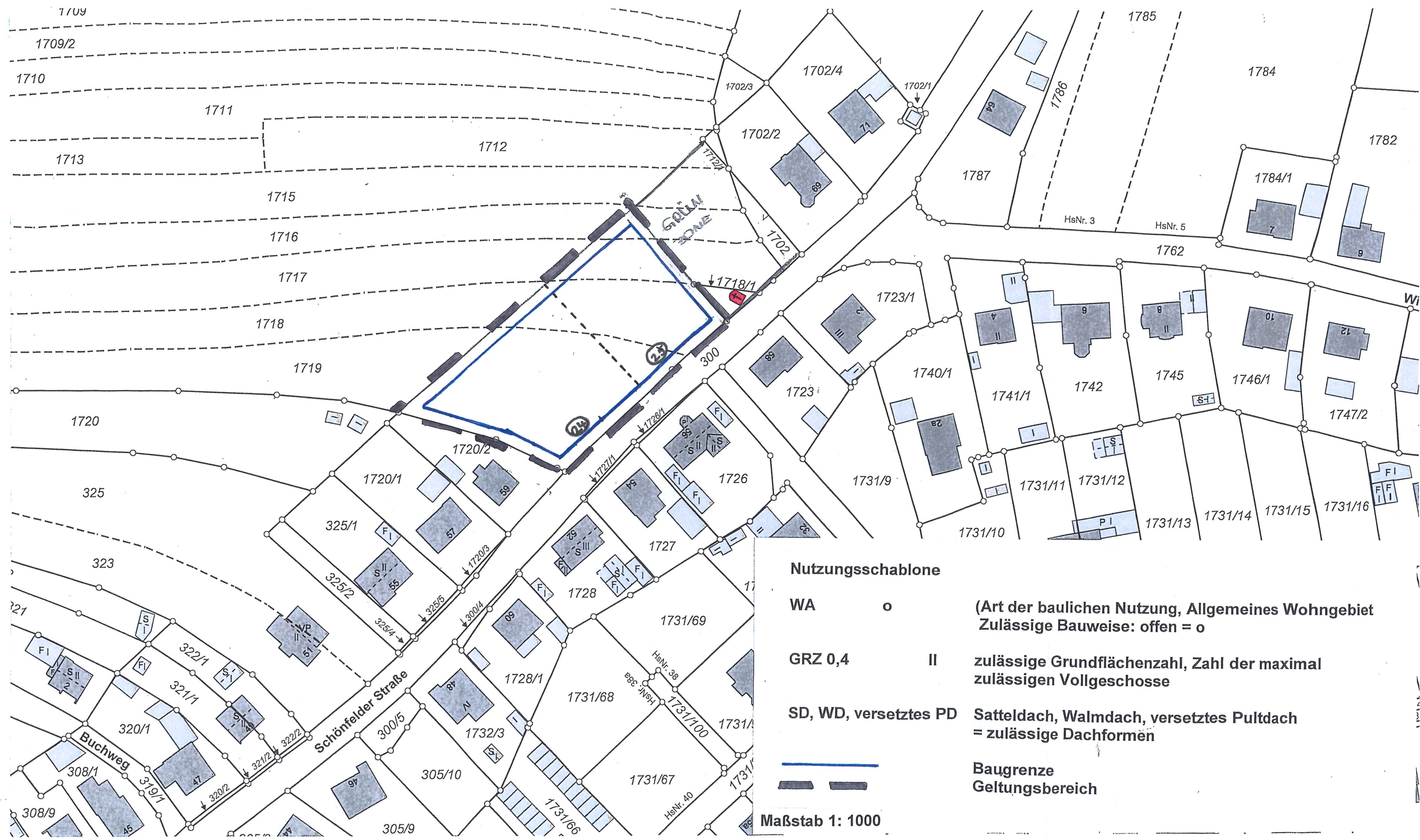




Nutzungsschablone

WA o

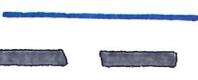
(Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
Zulässige Bauweise: offen = o

GRZ 0,4 II

zulässige Grundflächenzahl, Zahl der maximal
zulässigen Vollgeschosse

SD, WD, versetztes PD

Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach
= zulässige Dachformen



Baugrenze
Geltungsbereich

Maßstab 1: 1000



Bebauungsplanänderung „Kowitzäcker“, Parzellen 24-26, neu: Parzellen 24 und 25 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Begründung:

- a) Ziel und Zweck:
Durch die Änderung des Bebauungsplans „Kowitzäcker“ in der derzeit gültigen Fassung vom 15.09.1981 sollen die Parzellen 24 bis 26 baurechtlich neu geordnet werden. Durch die ungünstigen Grundstückszuschnitte und den damaligen Festsetzungen von 1981 ist eine Realisierung der vorgeschlagenen Bauweise nicht mehr zu erwarten.
Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.
- b) Gebietstyp:
Die betroffenen Grundstücke Flurnummer 1719 (Teilfläche), Flurnummer 1717 (Teilfläche), 1716 (Teilfläche) und Flurnummer 1718 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Wiesau werden auf zwei Parzellen aufgeteilt. Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet – WA“ bleibt bestehen.

Textliche Festsetzungen:

Für die beiden neu entstehenden Parzellen 24 und 25 sollen die zukünftigen Festsetzungen eine möglichst flexible Bebauung ermöglichen. Der Standort der Gebäude soll durch eine großzügige Baugrenze begrenzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung einer Kniestockhöhe entfällt.

Die Firsthöhe der Wohngebäude wird auf 9,50 Meter begrenzt. Zu messen an der Gebäudemitte, ab Oberkante vorhandenes Gelände.

Sattel-, Walm-, oder versetztes Pultdach mit Dachneigung von 18 bis 48 Grad zulässig. Die Firstrichtung kann entweder parallel oder senkrecht zur Schönfelder Straße gewählt werden.

Dacheindeckung bei den Hauptgebäuden: Dachsteine und Dachpfannen in rotbraun, grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein

Dachüberstand an der Traufe bei einer Dachneigung unter 35 Grad bis max. 0,8 Meter zulässig

Garagen und andere verfahrensfreie Gebäude im Sinne des Art. 57 BayBO: freie Dachwahl, auf dem gesamten Grundstück auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO zulässig.

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind insbesondere Kies-

und Schottergärten und Kunstrasen in einem Umfang von mehr als 2 % der Grundstücksfläche.

Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 60 %igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.

Ver- und Entsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Schönfelder Straße. Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehende Wasserleitung in der Schönfelder Straße.

Stand: 16.03.2021