

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET ERWEITERUNG LEITENSIEDLUNG  
M 1:1.000 - DERZEIT RECHTSGÜLTIGE FASSUNG MIT DECKBLATT NR. 1  
IN DER FASSUNG VOM 25.02.2016**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Erweiterung Leitensiedlung"

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

- 2.4 Wandhöhen

max. zulässige Traufwandhöhe (Höheschnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt) nicht über 6,40 m

max. zulässige Firsthöhe (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt) = 9,50 m

Als Höhenbezugspunkt wird die OK der Erschließungsstraße am Mittelpunkt der vorderen Grundstücksgrenze (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche) verwendet.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBARTEN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3  Von Gebäuden freizuhaltende Schutzflächen (anbaufreie Zone an der Kreisstraße gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG)

- 3.4 Verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen zulässig.

- 3.5 Abstandsflächen

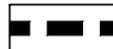
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

**AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET ERWEITERUNG LEITENSIEDLUNG  
FESTSETZUNGEN - **ÄNDERUNGEN** DURCH DECKBLATT NR. 2  
IN DER FASSUNG VOM 29.03.2018**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Erweiterung Leitensiedlung"

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

- 2.4 Wandhöhen

max. zulässige Traufwandhöhe (Höheschnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt) nicht über 6,40 m

max. zulässige Firsthöhe (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt) = 9,50 m

Als Höhenbezugspunkt wird die OK der Erschließungsstraße am Mittelpunkt der vorderen Grundstücksgrenze (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche) verwendet.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBARTEN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3  Von Gebäuden freizuhaltende Schutzflächen (anbaufreie Zone an der Kreisstraße gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG)
- Werden Gebäude im Abstand von kleiner 15,00 zum Waldrand errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumfall" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen. Das Gefährdungsrisiko hinsichtlich Gefahren für Leib, Leben oder Sachgüter für das Gebäude und seine Benutzer durch Baumwurf wird hierdurch erhöht.*

- 3.4 Verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Parzelle 4.

- 3.5 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche