




# 8. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 1.7.1975 zwischen Liebersdorfer- und Ziegeleistraße In Bechhofen

## A. Planzeichen als Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
- E. o. D Einzel - oder Doppelhäuser
- I + D Erdgeschoß und Dachgeschoß,  
wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf
- II + D ( E o D) Erdgeschoß - Obergeschoß und Dachgeschoß ausgebaut
-  Hauptfirstrichtung zwingend
- Garagen mit Pultdach zwingend
- Verkehrsflächen (Wendehammer) bituminöse- oder Pflasterausführung

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA **Allgemeines Wohngebiet**  
Das Bauland im Geltungsbereich wird als  
"allgemeines Wohngebiet"  
Gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
- GRZ **max zulässige Grundflächenzahl 0,4**  
Auf jedem Baugrundstück im WA mit der Festsetzung I + D,  
Sind max 2 Wohneinheiten (WE) bei Doppelhäuser max. 4 Wohneinheiten (WE)  
Mit der Festsetzung II + D Doppelhäuser sind max. 4 Wohneinheiten (WE) zulässig.
- O **offene Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs.2.BauNVO

**Höhenlage:** Die Höhe der Oberkante Erdgeschoß  
Der Wohngebäude, II + D oder (I + D) auf der Nordseite darf max 1,00 m  
Über der festgelegten Geländeoberkante liegen.

Die Wohngebäude I + D auf der Südseite dürfen max. 60 cm über festgesetzter  
Geländeroberkante liegen.

Ein Kniestock darf bei Wohngebäuden I + D max 0,50 m von OK Rohdecke bis  
Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette betragen.

Die Höhe der Oberkante Rohboden Garage darf höchstens 0,20 m über  
Fahrbahnoberkante liegen.

## 2. Weitere Festsetzungen

**Dachform:** **SD Satteldach oder versetztes Pultdach**  
Dachvorsprünge sind an den Giebelseiten bis max.  
30 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.

**Dachneigung:** I + D 44 - 48 °  
II + D 36- 42 °

**Dachdeckung:** naturrote Ziegel oder Dachsteine

**Dachaufbauten:** Dachgauben sind als Einzelgauben oder Doppelgaube bis max. 1,80 m  
Außenbreite und bis max. 3,00 m Firsthöhe zulässig.  
Der seitliche Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.  
Solarheizungselemente sind zulässig, wenn sie flächenbündig mit der Dachhaut  
verlegt werden.

**Fassaden:** Wintergärten sind zulässig.  
Holzhäuser mit allseitiger Holzverschalung sind zulässig.  
Blankone/Loggien dürfen sich nicht über die gesamte Breite  
der Gebäudeflächen erstrecken.

**Garagen und Nebenanlagen:** Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig  
(BayBO Art.7Abs 4 )  
Sie sind als Pultdach auszubilden.  
Der Stauraum von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

**Grünordnung, Freiflächen** Bei der Durchführung der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume in  
mind. 2,00 m Entfernung von Fernmelde- und FÜW Anlagen gepflanzt werden.  
Es gilt die DIN 1998  
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende  
Schutzmaßnahmen erforderlich.

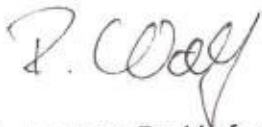
Pro Wohneinheit sind mind. 2 einheimische Bäume zu pflanzen.

### C. Planzeichen als Hinweise


	<b>Bestehende Wohngebäude</b>
	<b>Bestehende Nebengebäude</b>
<b>563/1</b>	<b>Bestehende Flurstücksnummern</b>
	<b>Bestehende Grundstücksgrenzen</b>
	<b>Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen</b>

aufgestellt:

Bechhofen, 27. März 1998



Für den Markt Bechhofen



.....  
1. Bürgermeister Dieter Distler