






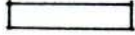
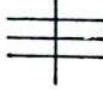





# Bebauungsplan Nr. 6a „Mayerhöfen-Ost“

## I. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie, sonst. Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Eingrünung, max. 1,00 m hoch (Sichtdreiecke)
	Eigentümerweg
	Privatzufahrt
MI	Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Benutzungsverordnung
Ga	Garagen (Siehe Festsetzungen durch Text)
ST	Stellplätze
TH	Traufenhöhe max.
DN	Dachneigung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl
	Nutzungsschablone
	Offene Bauweise
	Pflanzengebot Bäume (standortgebunden)
	Pflanzengebot Bäume (nicht standortgebunden)

## II. Festsetzung durch Text

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 6a „Mayerhöfen-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst

„Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO).

Zugelassen werden ein- bis zweigeschossige Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser (max. 4 Wohneinheiten/Parzelle).

Kniestockhöhe max. 0,50.

Außer Wohngebäuden sind nach § 6 der Bau auch Gewerbe- und Geschäftsbetriebe zugelassen, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ausgenommen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Ziffer 7 u. 8 der BauNVO.

Um eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, werden die Baugrenzen auf das größtmögliche Maß festgesetzt. Es ist ein Verhältnis von 30% Gewerbebetrieben zu 70% Wohngebäuden anzustreben.

Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise max. 45°.

Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise max. 38°.

Dachgauben dürfen 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelgauben sind zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude müssen in der Dachform dem Hauptgebäude angepasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

## 2. **Grünordnung (siehe integrierten Grünordnungsplan)**

### 3. **Einfriedung (Straßenbegrenzungen)**

Es sind ortsübliche Zäune max. 1.25 m hoch zu errichten.

Standortgerechte Hecken max. 1.50 m hoch.

Gehsteige sind frei von überhängenden Zweigen und Sträuchern zu halten.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen nur niedrige Gehölze gepflanzt und Zäune in einer max. Höhe von 1.20 m errichtet werden.

### 4. **Erdverkabelung**

Strom- und Telekomleitungen sind zu verkabeln und soweit wie möglich in die Gehsteige zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Die Bauparzellen werden über eine Stichleitung an den Gemeindekanal angeschlossen. Die erforderlichen Revisionschächte innerhalb der Grundstücke sind vom Bauwerber zu erstellen und an die Stichleitung anzuschließen.

Mit dem Bauantrag sind über die Gemeinde gleichzeitig Entwässerungs- und Freiflächen einzureichen.

### 5. **Eigentümerwege**

Die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken erfolgt über ein mindestens 6,0 m breiten Eigentümerweg mit Wendekreis  $r = 7,0$  m. Die Errichtung, der Unterhalt, sowie die Schneeräumpflicht, usw. obliegen den Eigentümern dieser Grundstücke. Die Eigentümerwege müssen für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, etc.) stets freigehalten werden. Der Feuerschutz muss gewährleistet sein.

### 6. Für die Verbindungsstraße zwischen der Reicherzaun- und der Königsbergerstr. Wird eine **Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h** festgesetzt. Die Stauräume vor Garagen können als Stellplätze verwendet werden.

### 7. Bei Errichtung von **Gewerbebetrieben** sind den Baugenehmigungsanträgen entsprechende **Schallschutzgutachten** beizufügen (Immissionsschutz).

8. **Gemäß §906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden.** Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die Ausführung von Lärmschutzmassnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenweg eine verpflichtende Rechtsgrundlage fehlt. Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn Gruppe und den ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden.
9. **Im Bereich von Oberleitungsanlagen** kann die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen elektromagnetische und elektrische Felder empfindlich reagierenden Geräten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer und sein Rechtsnachfolger verzichten ausdrücklich auf eine Kostenbeteiligung der DB Netz AG oder Geltendmachung diesbezüglicher Ansprüche gegenüber der DB Netz AG zur Reduzierung der elektromagnetischen und elektrischen Beeinflussung.

### III. Hinweise durch Text

1. Es wird den Grundstückseigentümern dringend empfohlen – soweit wie Möglich - Entsprechende Umweltschutzmaßnahmen zu treffen.  
(z.B. Regenwasserzisterne, Solaranlage, Brennwasserheizkessel, usw.).  
Ansonsten wird auf die Ergänzung zur Begründung vom 07.01.2000 hingewiesen.
2. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Satzung der Gemeinde Winkelhaid verbindlich.  
Doppelparker sind im Sinne der Bay. Bauordnung (BayBO) zulässig.
3. Für die übrigen Straßen sollte in Übereinstimmung mit der Polizei-Inspektion Altdorf eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h festgelegt werden.

### IV. Hinweis durch Planzeichen

