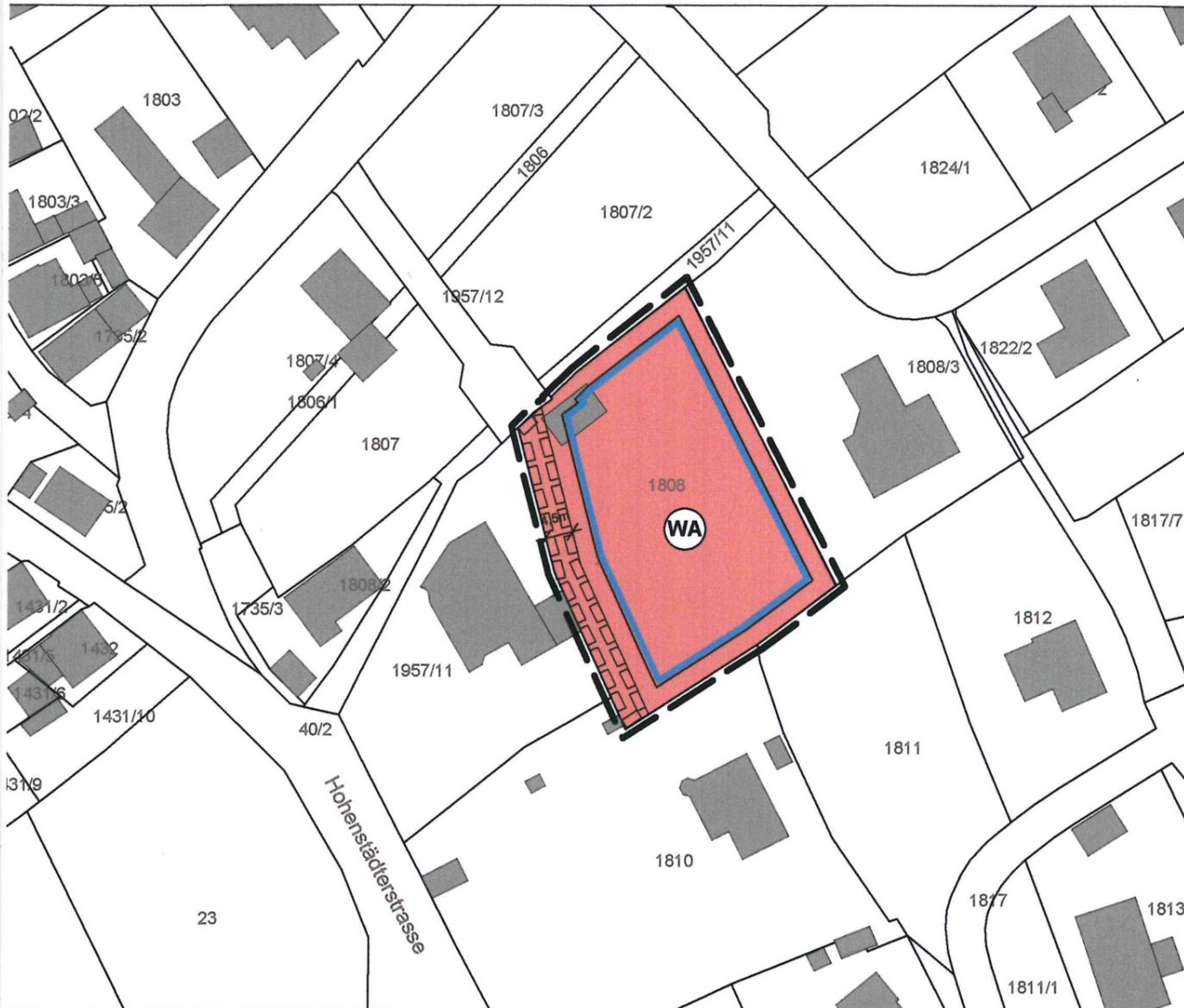


## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Happurg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.2.2012 (GVBl. S. 30) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 I S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.



## LEGENDE

### A Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

o offene Bauweise

#### 4. Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Fl.-Nr. 1810



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



Gebäude (Bestand)

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

#### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Maximal II Vollgeschosse zulässig.

Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

Regelbeispiel B, C: EG + 1. OG

#### 2.2 Grundflächenzahl GRZ siehe Planeintrag

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

#### 2.3 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zelt- und Walmdach sowie kombiniertem Dach 6,00 m (Regelbeispiel B und C), die Firsthöhe max. 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern muss das Grundstück pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.

#### 3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

#### 4.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Planeinträge sind lagemäßig mit geringen Verschiebungen bindend und auf die obige Festsetzung anzurechnen. Ansonsten sind die Baumstandorte frei wählbar.