

BEGRÜNDUNG

Begründung:
Gemäß § 9 Abs. 6 BBauG, mit voraussichtlichen Erschließungskosten

Der Gemeinderat Dachelhofen beschloß für die Ortsabrundung und Baulückenschließung in Büchelkühn einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspringt einer regen Nachfrage von Bauinteressenten. Im Gemeindebereich soll nimmehr durch die Ausweisung dieses Baugebietes dem verstärkten Wohnbedarf und dem Bauinteresse Rechnung getragen werden. Dadurch daß sämtliche Grundstücke verkauft werden können, ist auch gewährleistet, daß Grundstücke gekauft werden, um Eigenheime zu errichten.

Die vorgesehene Ausweisung bewegt sich innerhalb des vorgesehenen Wohnbedarfs.

Erschließungskosten:

Wasserversorgung	ca. 350 lfdm a 180,- DM =	ca. 63.000,- DM
Kanal	ca. 350 lfdm a 300,- DM =	ca. 105.000,- DM
Straße	ca. 300 lfdm a 500,- DM =	ca. 150.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 10 Stok. a 1400,- DM =	ca. 14.000,- DM
Gesamte Erschließungskosten geschätzt		332.000,- DM

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 12.7.1978 bis 13.2.1978 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Dachelhofen dem 15.2.1978 Gemeinde Bürgermeister

b) Die Gemeinde Dachelhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 6.4.1978 den Bebauungsplan gem. I § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Dachelhofen dem 7.4.1978 Gemeinde Bürgermeister

c) Das Landratsamt Schwandorf hat den Bebauungsplan mit Entscheidung vom 27.04.78 Nr. 51-9978/4 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 17. Okt. 1963 GVBl. S. 494 genehmigt. Schwandorf dem 27.04.78 Sitz der Genehmigungsbehörde gesetz. Mulzer

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 27.04.78 bis unbegrenzt in Schwandorf gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 20.10.78 28.10.1978 das Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Schwandorf dem 30.10.78 Gemeinde Hans Mulzer Oberbürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (WA)

1. Nutzungsart
Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung; Neufassung vom 15.9.1977. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firststrichungen und Geschosshöhen sind zwingend. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 130 cm; - Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 50 cm, am Ortsgang bis zu 30 cm. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz als Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben. Die Sockelhöhe ist bedingt durch den hohen Grundwasserstand!

3. Nebengebäude (Garagen)
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVo ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4. Außenwerbung
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sägenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen
Zulässig sind zur Straßenseite Latten- oder Hängerzäune, höchstens 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. In den einzelnen Straßenzügen sind einheitliche Zäune zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Die Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Einfriedungen zwischen den Grundstücken 1 m hoch können aus Maschendraht zäunen, die kunststoffummantelt und in gedeckten Farben gehalten sein sollen, errichtet werden.

6. Bepflanzung
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

7. Freileitungen
Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

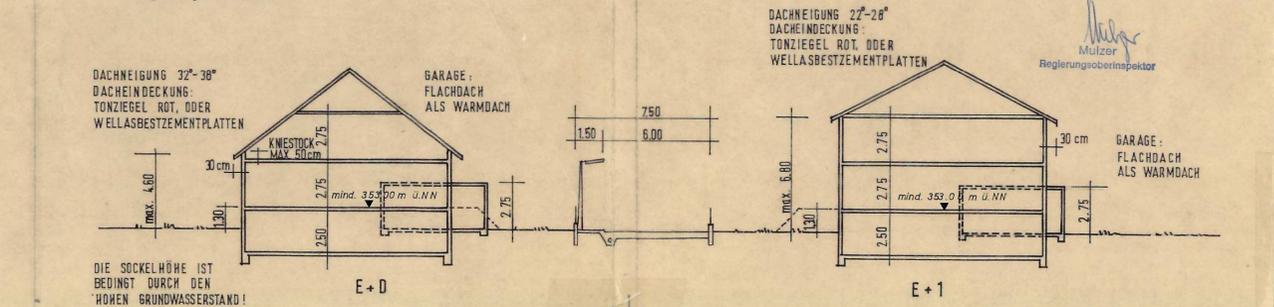
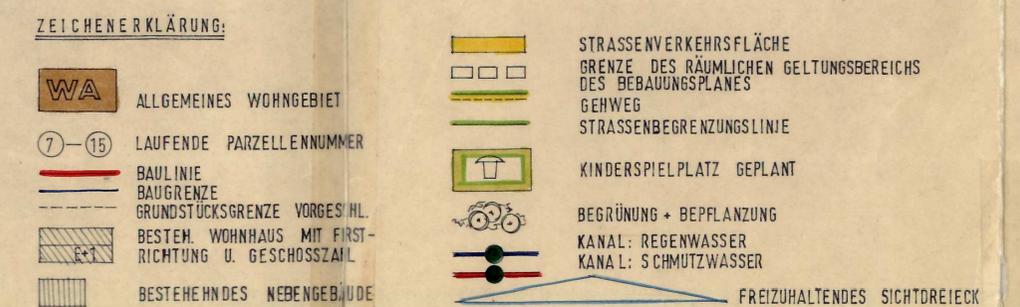
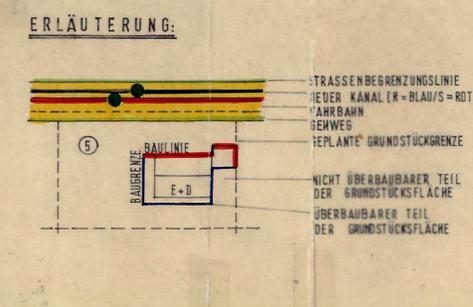
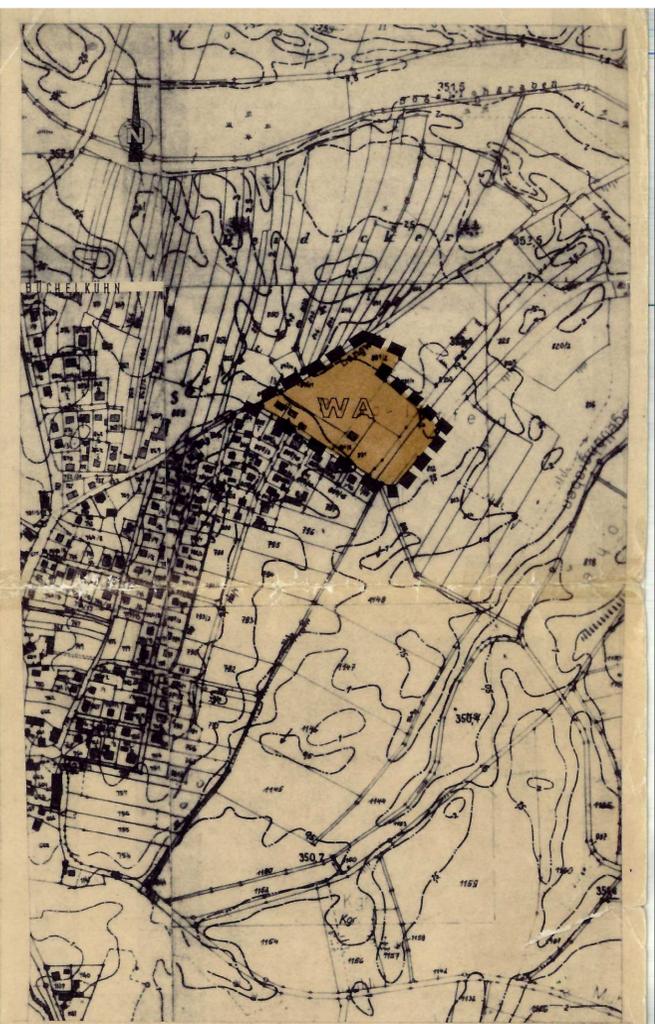
8. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Die vorgesehenen Grenzabstände sind bindend.

9. Sichtdreiecke
Die im Bebauungsplan an der Straßeneinmündung festgesetzten Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen jeder Art ab 1,00 m über Straßenoberkante freizuhalten.

10. Heizöllagerung:
Bei Lagerung von Heizöl im Keller sind die Tanköffnungen zu verankern. Entlüft- und Belüftungöffnungen sind hochwasserseitig anzubringen.

11. Hochwasserkote
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist mind. auf die Kote 383,00m (Hochwassergefahr) anzusetzen.

REGELBEISPIEL M = 1:200



GEMEINDE DACHELHOFEN

LANDKREIS SCHWANDORF

BEBAUUNGSPLAN BÜCHELKÜHN - Ost

M = 1:1000

ARCHITECTURBÜRO
SCHWANDORF