

STADT HÖCHSTADT a.d.AISCH  
BEBAUUNGSPLAN „SCHELLENBERG-GALGENBERG“  
2. Änderung / Stand: 15.05.2000

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:  
(als Bestandteil des Bebauungsplanes)

1. Wohneinheiten:

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Zulässige Geschoßfläche:

Die Geschoßfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenträume in anderen Geschoßen sind ebenfalls mitzurechnen.

Vollgeschoße sind Geschoße, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschoße gelten Kellergeschoße, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen:

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

4. Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über der mittleren Gehsteigoberkante liegen, bergseitig der Erschließungsstraße darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 0,30 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Geländeschnitt mit Eintragung der Höhenkoten an den Grundstücksecken, sowie für Gehsteigoberkante und Oberkante Erdgeschoß- und Untergeschoßrohfußboden einzuzeichnen.

Vor Beginn der Fundamentarbeiten ist von der Bauaufsicht des Landratsamtes das Schnurgerüst abnehmen zu lassen.

5. Kniestock:

Kniestöcke sind nur bis maximal 50 cm Höhe ab Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß zulässig, gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Dacheindeckung mit der Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

Bei bis zu 40% der Traufenlänge ist eine Kniestockhöhe bis maximal 1,50 m zulässig.

6. Dachform:

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

7. Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung beträgt: 38° - 48°

8. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Ziegel oder Betonsteine zulässig.

9. Dachgauben, Dachloggien:

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube darf max. 3,0 m sein, bei mittleren Gauben in einer Dachfläche darf deren addierte Gesamtbreite nicht mehr als die halbe Firstlänge betragen.

Die Oberkante der Einbindung der Dachgaube in die Dachfläche muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie liegen.

Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nicht zugelassen.

10. Sonnenkollektoren:

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule in den Dachflächen sind zugelassen.

11. Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.