



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1. **WOHNBAUFLÄCHEN**
 - 1.1.1. ALLGEMEINE WOHNBEZIEHE
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1. **ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE**
 - 2.1.1. ERDGESCHOSS + AUSGEBAUTES-DACHGESCHOSS
 - 2.1.2. ERDGESCHOSS + UTERGESCHOSS + AUSGEBAUTES-DACHGESCHOSS
 - 2.2. FIRSTRICHTUNG
 WINKELGEBÄUDE MÖGLICH
 3. **BAUGRENZE**
 4. **FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE**

WA	E+DG	E+U+DG	BAULICHE-NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
0,4	0,7	0,9	FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
—			—	OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER
 5. **FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN**
 - 5.1. TRAFU-STATION
 6. **GRÜNFLÄCHEN**
 - 6.1. KINDERSPIELPLATZ
 7. **BEBAUUNGSSCHEMA**
 - 7.1. LAUFENDE PARZELLEN-NR.
 - 7.1.1. GARAGE (ZUFABRT IN PFEILRICHTUNG)
 - 7.1.2. GEHSTEG
 - 7.1.3. VERKEHRSFLÄCHE (MIT MASSANGABE)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

8. **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL- ÜBERNAHMEN**
 - 8.1. MITTELS PANNUNGSLEITUNG MIT NENNSPANNUNG UND SCHÜTZZONE
9. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
 - 9.1. BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
 - 9.1.1. GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE (NUTZUNGSARTEN-GRENZE / FAHRBAHNBS-GRENZUNG)
10. **BAUWERKE**
 - 10.1. WOHNGEBÄUDE (MITTELSTRICH+FIRSTRICHTUNG)
 - 10.1.1. WIRTSCHAFTS- UND GEWERBL-GEBÄUDE (NEBENGEBAUDE)
11. **STRASSEN UND WEGE**
 - 11.1. ABGEMARKTER WEG
12. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 12.1. FLACHE FÜR GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE
 - 12.1.1. FESTGESETZTE BEPFLANZUNG
 - 12.1.2. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
13. **VERSCHIEDENE HINWEISE**
 - 13.1. HÖHENLINIE MIT HÖHENKOTE
 - 13.1.1. 287/2 FLURSTÜCKS-NUMMER



BEBAUUNGSPLAN
-UTZENHOFEN- SIEDLUNG
MARKT - KASTL
AM KEHRER
LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

DER ARCHITEKT:
KARL TIPPMANN
 DIF.-ING. ARCHITEKT
8453 VILSECK
 BERG TEL. 09652/363

VILSECK, DEN 31. 07.1981

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan - UTZENHOFEN - Siedlung Am Kehrer
in der Fassung vom 1981 Juli 31

8455 Markt Kastl

Landkreis Amberg/Sulzbach
im Bereich der
Fl.St.Nrn.: 542 - 544, 550, 566 - 569, 30

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem zur Zeit
in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan
des Marktes Kastl entwickelt und stellt die Erweiterung
der bestehenden Baugebiete der Ortschaft Utzenhofen dar.

Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden, die Gesamt-
Erschließung gesichert.

Das Gelände nördlich des gesamten Baugebietes ist für
eine Erweiterung vorgesehen, das westlich bis an die
bestehende Bebauung anschließt.

Auf die Festsetzungen von Baulinien wurde verzichtet.
Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Bau-
grenzen bewegen. Durch diese Art der Bebauung soll eine
aufgelockerte Bauweise entstehen.

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bek. vom 18.08.76
(BGBL I S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch G. vom
03.12.1976 (BGBL I S. 3281).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom
15.09.1977 (BGBL I S. 1763).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 1. Okt. 1974
(GVGL. S. 513), geändert durch Gesetz vom 15. April 77
(GVBL S. 115).

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9, Abs. 1, BBauG)

Außer den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende
Festsetzungen:

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohnbaugebiet/WA
im Sinne des § 6 der Bekanntmachung der Neufassung
der BauNVO vom 15.9.77 (BGBL. I S. 1763) in
offener Bauweise.

2. Garagengebäude oder Garagen im Untergeschoß der
Hauptgebäude sind zulässig.

Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Ver-
kehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind.
5,50 m einzuhalten.

3. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4. Baukörpertypen

E + U + D

Hauptgebäude = II als Höchstzahl

E + D

Hauptgebäude = II als Höchstzahl

Nebengebäude = I als Höchstzahl

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 107, Abs. 4 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dachformen - Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48 °, Ausnahme Walmdächer. Dachaufbauten sind bis 1,30 m Höhe, senkrecht zur Dachfläche gemessen, zulässig.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen.

Dachausschnitte sind ebenfalls zulässig, jedoch dürfen diese Ausschnitte 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 48 ° vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nur bis zu einer Grundfläche von 50 qm zulässig.

Für Garagen an seitlichen Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5, BayBO.

2. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom bestehenden, oder von der festgelegten Geländeoberfläche, darf folgende Maße nicht überschreiten. Gemessen wird von Außenfläche Gebäude und Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe.

Z I Garagen 2,75 m

Z II Hauptgebäude 6,25 m

3. Abstandsflächen

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

3.2 Nebengebäude

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 u. 7 der BayBO einzuhalten.

Ausnahme: Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage ist auch dann zulässig, wenn die Garage in das Dach des Hauptgebäudes mit einbezogen wird.

4. Einfriedungen

An öffentlichen Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,30 m Höhe.

Materialien: Beton, Mauerwerk aus natürlichen und künstlichen Steinen, Holz und Metalle; Maschendraht ist nicht zulässig.

Farbe: Grelle Farben sind nicht zulässig.

An privaten Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich.

Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 83, Abs. 1, Nr. 12 a, BayBO.

Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art. 88 BayBO gegeben sind.