

# Ortsgemeinde Neupotz

## Bebauungsplan „Oberdorf Kirchstraße“ 1. Änderung für die Fl.St. 4271 und 4272

### PLANUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTLEGUNGEN

#### 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1.1 Der Bereich wird wie bisher als Dorfgebiet MD ausgewiesen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt, wie auch im alten B-Plan 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen neu bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO werden nicht zugelassen.

Garagen sind im überbaubaren Bereich zugelassen. Stellplätze innerhalb der Hofflächen.

#### 1.4 Bauweise. (§ 22 BauNVO) und Geschossigkeit

Der Bebauungsplan setzt für bestimmte Bereiche unterschiedliche Bauweisen fest.

Die Bereiche werden im Bebauungsplan durch die Abgrenzungslinie bestimmt.

**Teilbereich A: Definition a, (als abweichende Bauweise)** mit einseitiger Grenzbebauung

**Teilbereich B: Definition g, (als geschlossene Bauweise)** mit beidseitiger Grenzbebauung)

**Teilbereich C: Definition a, (abweichende Bauweise)** mit einseitiger Grenzbebauung.

Die Bauhöhe wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Kniestöcke sind auch bei zwei Geschossen möglich.

Die max. Traufhöhe wird auf 7,50 m begrenzt.

#### 1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 WE pro Fl.St. begrenzt.

#### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 2.1 Dachform

Im Plangebiet sind geneigte Dächer zulässig.

Im Bereich A und B und C werden Dachneigungen von 18 -45 Grad festgelegt.

Flachdächer werden bei untergeordneten Bauteilen erlaubt.

2.2 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Bauteilen zulässig.

2.3 Solarnutzung soll auf allen Dachseiten möglich sein.

##### 3.0 Fassadengestaltung

3.1 Die im alten B-Plan festgelegte Vorschrift der Fassadengestaltung wird aufgehoben.

Es werden hierzu keine Festlegungen getroffen.