

# Bebauungsplan für das Gebiet Lettenberg

## Textliche Festsetzungen:

1. Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung muss zwischen 18° und 22° betragen.
2. Der Grundordnungsplan vom 28.04.93 für das Mischgebiet Fl. Nr. 290 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Der Stauraum zwischen der Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagengebäude muss mind. 5,00m tief sein. Er dient ausschließlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtsbereich zur Anrainerstraße und darf weder durch Tore noch durch sonstige Einbauten eingeschränkt werden.
4. Im Mischgebiet dürfen Grundflächen von Gebäuden 300m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschreiten. Das Seitenverhältnis muss dabei mindestens 1: 1,2 betragen. Die seitlichen Wandhöhen im Mischgebiet dürfen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,30m und für Gebäude mit einem Vollgeschoss 4,0m nicht überschreiten. Als Bezugspunkte dafür werden die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut bestimmt.
5. Im gesamten Gebiet müssen als Dachdeckung naturrote oder rotbraune kleinteilige Dachplatten Verwendung finden.
6. Die Bauparzelle darf nicht kleiner als 650m<sup>2</sup> sein, ausgenommen bestehende Grundstücke.
7. Soweit sich bei der Ausnützung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Nebengebäude und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagerechten einzuhalten, wobei die Waagerechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.

8. Im Überschwemmungsgebiet des Fuschbaches sind Geländeauffüllungen unzulässig.
9. Lärmschutzwall  
Das Geländequerschnittprofil wird entsprechend der nachstehenden Schemaschnittzeichnung festgesetzt. Alle Höhen- und Maßangaben werden dabei verbindlich bestimmt. Der Lärmschutzwall muss mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

10. Die entlang der Staatsstraße 2095 geplanten Gebäude sind in grundrissorientierter Bauweise zu errichten, d.h. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der straßenlärmbegünstigten Seite einzurichten.

11. Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Das gleiche gilt für Doppelhäuser. Je Doppelhaushälfte ist also nur eine Wohnung zulässig.

Die Wohneinheitenbeschränkung gilt nicht für die Grundstücke, Flst. Nr. 25, 30/4, 348 und 348/2, Gemarkung Vachendorf.

12. Das Maß der seitlichen Wandhöhe bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (II) darf 6,30m nicht überschreiten. Als Bezugspunkte gelten die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Hanggelände wird die seitliche Wandhöhe talseitig gemessen.