



Bebauungsplan Nr. 10 "Domacker" des Marktes Nassenfels, Ortsteil Wolkertshofen.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude, (Hallen, Remisen, Unterstellmöglichkeiten, jedoch keine Ställe und Fahrhilfs).

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss

oder
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse,
DG darf kein Vollgeschoss sein.

0,4 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
WH Baugrenze
Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.)
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

o Straßenverkehrsflächen
o Straßenbegrenzungslinie
o Sichtdreieck (10/70 m)

5. Grünflächen

o private Grünfläche

6. Sonstige Festsetzungen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

o Vorhandene Bebauung
o Grundstücksbegrenzung vorhanden
o Parzellennummerierung
o Flurstücknummern
o Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird für alle Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nassenfels ist zu beachten.

Schichtwasseranstriche - Grundwasser.
Schichtwasseranstriche können nicht ausgeschlossen werden. Keller sollten daher wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Im Bereich der Parzelle Nr. 7 und 8 ist der Grundwasserspiegel in einer geringen Tiefe zu erwarten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

11. Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 6,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,50 m.
Die Wandhöhe für landwirtschaftliche Nebengebäude darf max. 6,50 m betragen.

SCHEMASCHNITTE:

WH = (W1 + W2) : 2 = ≤ 6,50 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

WH = (W1 + W2) : 2 = ≤ 6,00 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

12. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

20. Dächer

21. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhütigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen, es kann ein Krüppelwalm aufgesetzt werden. Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° - 30° zulässig.

22. Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 26° - 42° festgesetzt, bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.

23. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit einer Breite von je max. 2,4 m. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, zulässig.

24. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

30. Höhenlage des Geländes

31. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

40. Äußere Gestaltung der Gebäude

41. Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen. Es sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

42. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

43. Holzhäuser sind zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.

50. Garagen und Nebengebäude

51. Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 7 Abs. 4 BayBO darf 3,0 m nicht überschreiten.

52. Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garageneinfahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder ähnlichem zu gewährleisten.

53. Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

54. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeinzäunung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.

60. Grundstück

61. Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden.

62. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

63. Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehälters von 5 m vorzuziehen ist. Das überschüssige Wasser ist breitflächig zu versickern oder an die Rigole anzuschließen.

70. Grünordnung

71. Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen (Ortsrandeinzäunung) haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.

80. Einfriedung

81. Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zuzulassen. Im Vorgartenbereich sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung erlaubt. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen auch andere Zäune (Maschendraht-, Drahtzäune) errichtet werden.

82. Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

90. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DShG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/ 16 38)

100. Lärmschutz

In der Bauparzelle 1 sind die Fenster der Wohn- und Schlafzimmer mit Blickkontakt zur Kreisstrasse in der Schallschuttklasse III auszuführen.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 18.07.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet "Domacker" Ortsteil Wolkertshofen beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.08.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Nassenfels, 02.08.2006

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 11.07.2007 bis 13.08.2007 stattgefunden.

Nassenfels, 13.08.2007

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 20.04.2007 bis 23.05.2007 stattgefunden.

Nassenfels, 24.05.2007

4. Der Gemeinderat hat am 04.12.2007 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 05.12.2007

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2008 bis 07.02.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.12.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 21.12.2007

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2008 mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2008 wurde am 16.04.2008 als Sitzung beschlossen.

Nassenfels, 16.04.2008

7. Der Satzungsbeschluss vom 15.04.2008 ist am 14.07.2008 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nassenfels, 15.07.2008

Gefertigt:
Eichstätt, 17.07.2008
gez. MO.

2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"DOMACKER"
MARKT NASSENFELS
ORTSTEIL WOLKERTSHOFEN

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443