BEBAUUNGSPLAN NR. 12 WOLKERTSHOFEN - GARTENÂCKER MARKTGEMEINDE NASSENFELS



SATZUNG

Fassung vom 8.6.1998

Die Marktgemeinde Nassenfels erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 93 der Bayer. Bauordnung (BAYBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom, Nr. genehmigte Satzung.

Diese Satzung gilt für das in der Bebauungsplanzeichnung des Architekten Karl H. Köhler, 86633 Neuburg a.d. Donau, Gustav Philipp Str. 47, vom 11.7.1997 umrandete Gebiet für die Fluren 666, 667, 668, 668/2, 669/2, 670, 674/4, 679, 969, 969/3 und die Teilfläche der Flur 662 der Gemarkung Wolkertshofen, Ldkr. Eichstätt.

1.0 FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1, Abs.1 bis 3 der

		Baunutzungsverordnung vom 13. Januar 1993)
	(MD)	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
	WA	Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	(§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16, Abs.2, und § 17, Abs.1, BauNVO)
	E+D	= II Höchstgrenze Erdgeschoß + Dachgechoß
	E+I+D	= II Höchstgrenze Erd- + Ober- + Dachgeschoß Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein
	GRZ = 0,3	zulässige Grundflächenzahl
	GFZ = 0,5	zulässige Geschoßflächenzahl
1.3	Bauweise, Baugrenzen	(§9, Abs.1, Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise

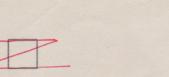
Baugrenze

Verkehrsflächen (§9, Absatz 1, Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

1.5 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen

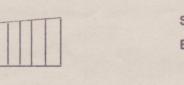


Flächen für Stellplätze oder Garagen

zu pflanzende Bäume und Sträucher,

gem.§ 9, Abs.1; Nr. 25 (BauGB) private Pflanzstreifen gem § 9, Abs.1, Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche



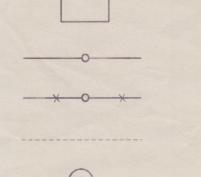
Sichtdreieck, von jeder sichthindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

----Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Wohnbebauung freizuhaltende Fläche

2.0 HINWEISE DURCH ZEICHEN



vorhandene Bebauung



Bebauungsvorschlag auch für Stellplatze oder Garagen

Grundstücksbegrenzung vorh. aufzuhebende Grundstücksgrenze

Grundstücksbegrenzung geplant

Flurstück-Nummer

Parzellen-Nummer

Straßendetail

3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Bauliche Nutzung

Grundstücke für Einzelhausbebauung müssen mindestens 400 m² groß sein. Grundstücke für Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte

mindestens 200 m² groß sein. Je Parzelle sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten, bei

Doppelhäusern je Hälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke.

Auf den Parzellen 19, 23 und 28 ist neben Wohnbebauung eine beschränkte landwirtschaftliche Nutzung (Kleintierhaltung) zugelassen. Außerdem sind auf diesen Parzellen kleine, nicht störende Gewerbearten erlaubt.

Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung bei : E + D

E+I+D 25° - 40° Schräge Traufen und Ortgänge sind unzulässig. Der Dachüberstand an Giebeln darf 50 cm nicht überschreiten. Die Traufseite von Hauptbaukörpern

muß länger sein als die Giebelseite. Zur Dacheindeckung darf nur ziegelrotes Material verwendet werden, außer bei Jurahäuser. Hier ist ein Legschieferdach mit Jurakalkplatten zulässig. 3.2.4 Die Oberkante der Kellerdecke darf bei Hanglage nicht mehr als 30 cm über der Straßendecke liegen, bzw. 30 cm über dem höchsten Geländepunkt.

3.2.5 Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen und zu streichen, oder mit Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusteter Putz und grelle Farben sind unzulässig. 3.2.6 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die

Dachneigungen, die Dachformen, die Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist auch nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze)

3.3 An- und Ausbauten

Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen. 3.3.2 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 30° Dachneigung zulässig. Einzelgauben sind bis zu 2,0 m Gesamtbreite zulässig. Bei mehreren Gauben darf das Breitenmaß einer Gaube 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben zueinander muß mindestens 1,2 m ausweisen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 75 cm bei E + D, 30 cm bei E + I + D zulässig, wobei das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette bestimmend ist.

3.4 Garagen, Stellplätze

3.4.1 Die Länge der Garagen und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,00 m betragen, die Gesamtnutzfläche 50 m² nicht überschreiten. Als Garagendach ist ein Satteldach vorgeschrieben. Die Garagen-Dachneigung ist auf die Dachneigung des Hauptgebäudes abzustimmen. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen in der Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Der Stauraum vor den Garagen muß mindestens 3 m betragen und darf zur Straße nicht eingefriedet werden.

3.4.2 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig.

Die vom Markt Nassenfels erlassene Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Als Einfriedung entlang der Straße sind Zäune in einer Höhe von 1,00 m einschließlich Sockel zugelassen. Sockelhöhe höchstens 0,30 m. Die Zäune sind aus Holz mit senkrechter Lattung herzustellen. Als Einfriedung ist auch Mauerwerk in der gleichen Höhe zugelassen.

Auf eine straßenseitige Einfriedung kann verzichtet werden, wenn die natürliche Hanglage naturnah mit heimischen Gewächsen gestaltet wird.

Zwischen den Baugrundstücken sind grün beschichtete Maschendrahtzäune Zwischen den Baugrundstucken sind grund. 150 m festgesetzt.
anzubringen. Die maximale Höhe wird auf 1,50 m festgesetzt.
oder auch Holzzause erlandt. Die maximale Höhe wird auf 1,50 m festgesetzt i die Sockelhöhe behägt 30 cm.

In der Bauparzelle 1 und 2 sind die Fenster der Wohn- und Schlafzimmer mit Blickkontakt zur Kreisstraße in der Schallschutzklasse III auszuführen.

Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je Grundstück sind mind. 3 Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen, die in einzelne Gruppen zu verteilen und nicht ausschließlich am Grundstücksrand anzuordnen sind. Außerdem ist eine lichte Bepflanzung der Grundstücke mit niederen Gewächsen It. nachstehender Aufstellung vorgeschrieben.

Folgende Bäume und Sträucher sind zur Eingrünung zu bevorzugen:

Haselnuß eingriffliger Kreuzdorn Pfaffenhütchen wolliger Schneeball gemeiner Schneeball roter Hartriegel Hollunder Liguster Schlehdorn gemeine Heckenkirsche Kreuzdorn Hundsrose Feldahorn Bäume: Spitzahorn Bergulme Stieleiche Vogelkirsche Hainbuche Esche Elsbeere Traubeneiche Winterlinde Obstbäume (Halb- und Hochstämme)

Die Eingrünung am Ortsrand ist innerhalb 5 Jahre nach Bezug der Gebäude herzustellen.

3.8 Hausdrainagen

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden. 3.9 Niederschlagswasser

Unverschmutzes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den

einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

3.10 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, sind unverzüglich dem Landratsamt zu melden.

4.0 HINWEISE DURCH TEXT

4.1 Schutz von Fernmeldeanlagen

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

4.2 Schichtwasseraustritte

Schichtwasseraustritte können nicht ausgeschlossen werden. Keller sollten daher wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4.3 Grundwasser Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

4.4 Immissionen, Emissionen

Durch die angrenzende Landwirtschaft können zeitweise Geruchs- und Lärmbelästigungen entstehen.

4.5 Umweltfreundliche Energien

Emaßnahmen zur Nutzung umweltfreundlicher Energien und zur Energieeinsparung sind erwünscht. Die Gemeinde gibt dazu Hilfestellung.

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 17.07. 96 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.08. 96

ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in der Fassung vom 24.09. 137 — in der Zeit vom 21.04.78 // bis 22.05.98 öffentlich ausgelegt.

Markt Nassenfels, den

haine Finwande gelford gemacht Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom Nr. gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Eichstätt, den ...1..5...März...2000

Die Genehmigung des Bebauunsplans wurde am 29.02.2000

BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit :diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Nassenfels, den 15. März 2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

WOLKERTSHOFEN GARTENÄCKER

MARKTGEMEINDE NASSENFELS

LANDKREIS EICHSTÄTT

FASSUNG VOM 08.06.1998

Planausarbeitung: Architekturbüro Karl H. Köhler, Neuburg a.d. Donau