

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 WOLKERTSHOFEN - GARTENÄCKER
MARKTGEMEINDE NASSENFELS LANDKREIS EICHSTÄTT



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
- (MD) Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- (WA) Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- E + D = II Höchstgrenze Erdgeschoß + Dachgeschoß
- 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
- (ED) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen
- (§9, Absatz 1, Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
- 1.5 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 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 Stellplätze oder Garagen
- Grundstücksbegrenzung vorh.
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Parzellen-Nummer
- Flurstück-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.
- 3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 3.2.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben.
- 3.2.2 Zulässige Dachneigung bei: E + D 30° - 45° E + I + D 25° - 40°
- 3.2.3 Schräge Traufen und Ortänge 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 gemusterter 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
- 3.3.1 Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.
- 3.3.2 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.3.3 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.
- 3.3.4 Kniestocke 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 Unterkannte 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 Gesamt-nutzfläche 50 m² nicht überschreiten. Als Garagendach ist ein Satteldach vorgeschrieben. Die Garagen-Dachneigung ist auf die Dachneigung des Hauptgebäudes abzustimmen. Bei beidseitigem Grenzsanbau 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.
- 3.4.3 Die vom Markt Nassenfels erlassene Stellplatzsatzung ist zu beachten.
- 3.5 Einfriedungen
- 3.5.1 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 Latung herzustellen. Als Einfriedung ist auch Mauerwerk in der gleichen Höhe zugelassen.
- 3.5.2 Auf eine straßenseitige Einfriedung kann verzichtet werden, wenn die natürliche Hanglage naturnah mit heimischen Gewächsen gestaltet wird.
- 3.5.3 Zwischen den Baugrundstücken sind grün beschichtete Maschendrahtzäune anzubringen. Die maximale Höhe wird auf 1,50 m festgesetzt, oder auch Holzzaune erlaubt. Die maximale Höhe wird auf 1,50 m festgesetzt, die Zaunhöhe beträgt 30 cm.
- 3.6 Lärmschutz
- In der Bauparzelle 1 und 2 sind die Fenster der Wohn- und Schlafzimmer mit Blickkontakt zur Kreisstraße in der Schallschutzklasse III auszuführen.
- 3.7 Anpflanzungen
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Multitonnenstandplätze 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 niedrigen Gewächsen lt. nachstehender Aufstellung vorgeschrieben.
- Folgende Bäume und Sträucher sind zur Eingrünung zu bevorzugen:
- Straucher: Haselnuß, Pfaffenhutchen, roter Hartriegel, Hollunder, Schlehdorn, Kreuzdorn, Feldahorn, Bergulme, Hainbuche, Esche, Winterlinde, Obstbäume, eingriffiger Kreuzdorn, wolliger Schneeball, gemeiner Schneeball, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Hundsrose, Spitzahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Traubeneiche (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
- Unverschmutztes 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 Lärmbelastungen entstehen.
- 4.5 Umweltfreundliche Energien
- Maßnahmen 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 Nr. 12, als Satzung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in der Fassung vom 24.08.1997 in der Zeit vom 24.08.1997 bis 22.08.98 öffentlich ausgelegt.

1.5. März 2000

Markt Nassenfels, den 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Nassenfels hat mit Beschluß des Marktrates vom 29.07.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.06.1998 als Satzung beschlossen.

1.5. März 2000

Markt Nassenfels, den 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan gemäß § 14 BauGB genehmigt.

1.5. März 2000

Eichstätt, den 1. Landratsamt

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 29.02.2000 gemäß § 12 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 gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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

Nassenfels, den 1.5. März 2000

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

WOLKERTSHOFEN
GARTENÄCKER

MARKTGEMEINDE
NASSENFELS

LANDKREIS EICHSTÄTT

FASSUNG VOM 08.06.1998

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