

A.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 868) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), den Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juni 2006 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 478) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Marktgemeinde Nassenfels folgende Satzung:

SATZUNG

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet gilt die vom Architekturbüro Beck, Neuburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung.

vom 14.10.2008, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den in § 4 Abs. 3 genannten Punkten sind nur die Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:
- | II+D
(Erd- und Obergeschoss
als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse,
Dachgeschoss kein Vollgeschoss) | GRZ = 0,35
(Grundflächenzahl)
als Höchstgrenze | GFZ = 0,50
(Geschossflächenzahl)
als Höchstgrenze |
|--|--|---|
| (2) Je Wohngebäude, bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. | | |
| (3) Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. | | |

§ 3

Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. Grundstücke für Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 350 m² haben.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5

Bauliche Gestaltung

- (1) Hauptgebäude
(1.1) Hausproportion
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten.

(1.2) Dachform und Deckungsmaterial:

Satteldach, Walmdach und für Anbauten und Nebengebäude auch Pultdach, Dachneigung 22° - 35°. Krüppelwalmausbildung wird als Ausnahme zugelassen.
Dachdeckung: Dachsteine, außer bei Jurahäusern, hier auch Legetschieferdeckung. Der First muss mittig sein; die Dachneigung beidseitig gleich. Ort- und Traufziegel; die schrag zuliegen, sind nicht zugelassen.

(1.3) Dachüberstand

Traufseitig max. 75 cm; giebelseitig max. 50 cm

(1.4) Dach- Auf- und -Einbauten:

Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben, als Ausnahme in abgewinkelter Ausführung zulässig.
Einzelbreiten der Gauben sind bis 2,0 m zulässig. Deren Abstand von der Hauskante wird auf mindestens 1,0 m festgelegt. Pro Dachfläche sind max. 3 Dachgauben zulässig.
Liegende Dachfenster und Solaranlagen sind zugelassen, sie unterliegen den gleichen Festsetzungen wie Gauben.
Negative Gauben (Dachschneitte) sind unzulässig.

(1.5) Wandhöhen (BayBO Art. 6 Abs. 4)

max. 6,30 m im Mittel.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

(1.6) Sockel

Die Höhe von OK Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 30 cm handels im Mittel über dem Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

(2) Garagen und Nebengebäude

Dachform und Deckungsmaterial:
Ausführung wie Hauptgebäude mit annähernd gleicher Dachneigung. Beidseitigem Grenzausbau sind vorrangig jedoch Garagen und Nebengebäude gestrichlich aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(2.2) Dachüberstand:

Traufseitig max. 50 cm; giebelseitig max. 30 cm. Bei Anbau direkt an der Grundstücksgrenze ist an dieser Seite kein Dachüberstand zugelassen.

(2.3) Garagenvorplätze:

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßengrenzlinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

(2.4) Kellergaragen:

Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

(2.5) Nebengebäude:

Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen.

(3) Einfriedungen:

Art und Ausführung:
Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Zaune mit senkrechter Struktur zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Die Zaunhöhe wird auf ca. 1,25 m, einschl. Sockel festgelegt.
Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.
Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung ist zusätzlich Maschendrahtzaun mit Heckenritzpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe des Zaunes ca. 1,25 m.

§ 7

Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen > 0,50 m sind unzulässig.

§ 8

Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

- (1) Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.
(2) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bestehenden Stellplatzzusage.
(3) Vorplätze, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwasern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

§ 9

Grünflächen und Grünordnung

- (1) Zur Ortsrandeingerüstung wird ein privater Grünstreifen in einer Breite von ca. 5 m angelegt. Dieser ist von den Eigentümern mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen, bevorzugt Obstbaumhochstämmen, z. B. nach beiliegender Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

(2) Private Frei- und Grünflächen

Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig.

Je angelenante 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabesplan dargestellt sein.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Auf Art. 79 BayBO wird hingewiesen.

B. HINWEISE DURCH TEXT

- (1) Stromversorgung, Telekommunikation:
Für die Sicherstellung der Versorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz des Versorgungsunternehmens angeschlossen.
Die Hauptkabel werden unterirdisch im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt. Die Einführung der Anschlusskabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschranke werden zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zaune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung der Bauvorhaben sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Versorgungsunternehmens-Betriebsleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

- (2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen:

Mit Immissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.

- (3) Bäume im öffentlichen Straßenraum:

Heimische Arten, durchmischt, Kronenwahl nach Standort.

- (4) Öffentliche Verkehrsflächen:

Fahrspur asphaltiert, Lichtraumprofil und seitlicher Mehrzweckstreifen mit sickerfähigem Belag. Entwässerung als Versickerung über Rigolen und Sickerschächte.

- (5) Denkmalschutz:

Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist zu rechnen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

Das Merkblatt der Marktgemeinde Nassenfels über die Durchführung von Erdarbeiten ist zu beachten.
- alle beabsichtigten Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis durch das Landratsamt,
- Erschließungsarbeiten sind im engen Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen,
- Humusabtrag darf nur mit geeignetem Gerät ausgeführt werden,
- vor Baugrubenaushub müssen sachgerechte archäologische Grabungen von ausreichender Dauer stattfinden können.

- (6) Gemeinschafts- und Nebenanlagen:

Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren.

- (7) Alltasten:

Alltasten sind, falls solche im Zuge eines Bauvorhabens bekannt werden sollten, dem Wasserversorgungsamt Ingolstadt mitzuteilen.

- (8) Artenauswahlliste mit Beispielen zu heimischen Bäumen und Sträuchern:

1. Bäume	2. Sträucher
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Corylus avellana - Haselnuss
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Cornus sanguinea - Roter Hartiegel
Prunus avium - Vogelkirsche	Euonymus europaeus - Pfaffenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Ligustrum vulgare - Liguster
Tilia cordata - Winterlinde	Prunus spinosa - Schlehdorn
Obstbaumhochstämmen	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- (9) Hausdränagen / Tagwasser:

Hausdränagen dürfen nicht am Abwasser- und Regenwasserkanal angeschlossen werden. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist dies nachzuweisen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten.

- (10) Schichtwasser:

Schichtwasserzuträge können nicht ausgeschlossen werden. Keller deswegen in wasserdichter Ausführung, Heizöltank gegen Auftrieb gesichert.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

C. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

0,35 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

E+I=II ERD- UND OBERGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE 2 VOLLGESCHOSS

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

FIRSTRICHTUNG VORGESCHLAGEN

WE max 6,30 m WANDHÖHE MAX. 6,30 m IM MITTEL (BayBO Art.6 Abs.4)

DN 22-35° DACHNEIGUNG BEI HAUPTGEBÄUDEN 22-35°

4. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT SEITLICHEM MEHRZWECKSTREIFEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

F FUSSWEG

5. GRÜNDORDNUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

VORGESCHLAGENE BÄUME (STANDORTHEIM. PFLANZEN) IN IHRE R LAGE SOWEIT NOTWENDIG VERÄNDERBAR (SIEHE PFLANZLISTE UNTER HINWEISE)

ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN STRÄUCHERN (SIEHE PFLANZLISTE UNTER HINWEISE)

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE UND AUFLIEGENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GEBÄUDE / GARAGEN

PARZELLENUMMER

700 m² GRUNDSTÜCKSGRÖßEN CA.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat am 21.02.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Maueracker“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Nassenfels, 13. Nov. 2008

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4, 4. BauGB hat vom 22.08.2008 bis 26.09.2008 stattgefunden.

Nassenfels, 13. Nov. 2008

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.08.2008 bis 26.09.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.08.2008 m dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

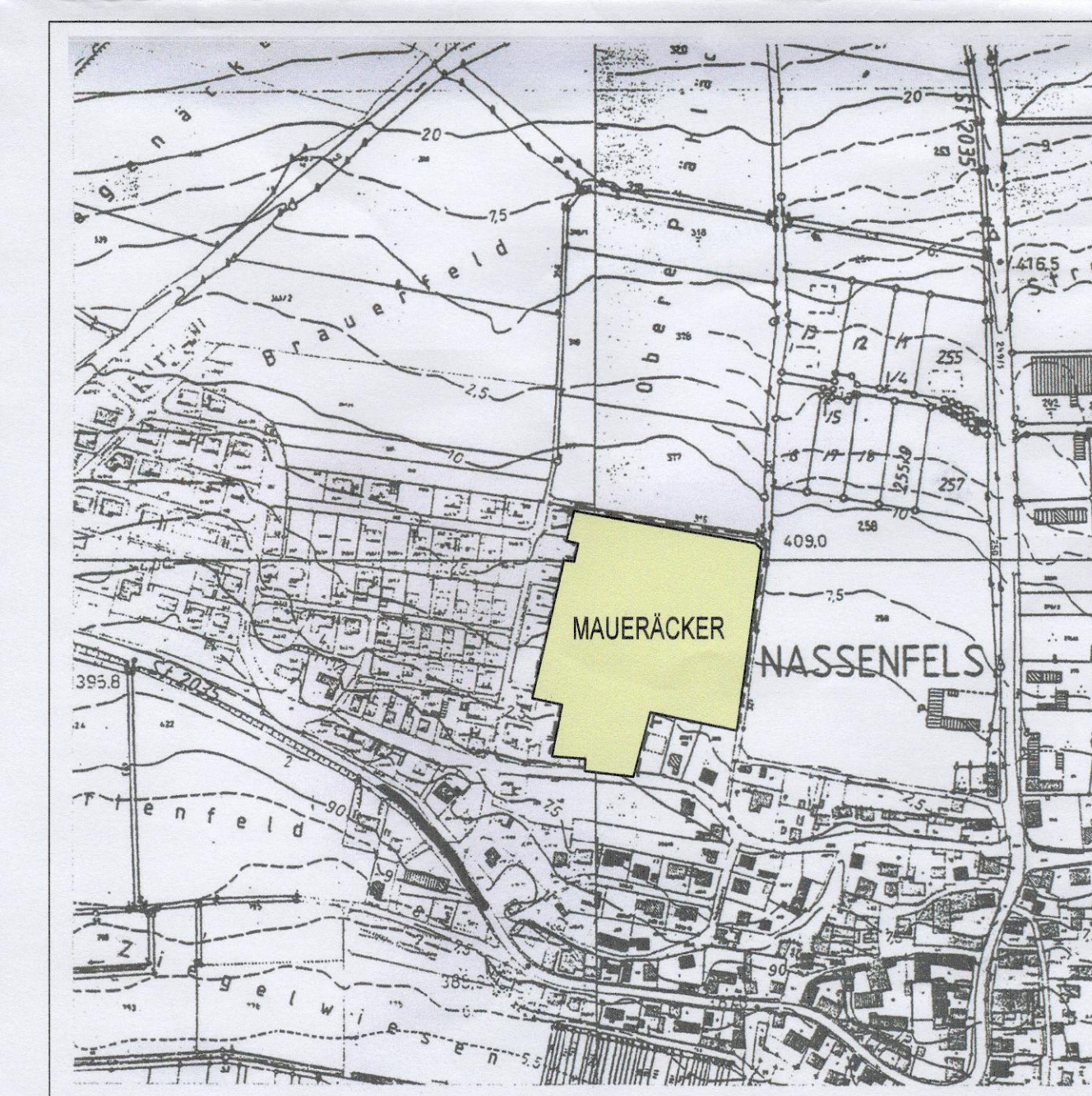
Nassenfels, 13. Nov. 2008

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.10.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2008 mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2008 wurde am 14.10.2008 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 13. Nov. 2008

5. Der Satzungsbeschluss vom 14.10.2008 ist am 13.11.2008 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, 13. Nov. 2008



LAGEPLAN M 1:5000



MARKTGEMEINDE
NASSENFELS
BBPL NR. 14 "MAUERÄCKER"
M 1:1000
2.ÄNDERUNG

GEMEINDE: MARKTGEMEINDE NASSENFELS
SCHULSTRASSE 9
85128 NASSENFELS
TEL. 08424/89110 FAX 08424/891155

ARCHITEKT: WERNER BECK TEL. 08431/639886 LUITPOLDSTRASSE 265 89633 NEUBURG/DONAU ALP 14.10.2008
FAX 08431/640590