





Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Krautgartenfeld" umfaßt die Grundstücke Flur-Nr. 424/8, 424/9, 424/7, 424/10, 424/6, 424/11, 424/5, 424/12, 424/4, 424/13, 424/3, 424/14, 424/2, 424/15, 424/16, 424/1, 795, 798/3, 798/2, 422/25, 422/26, 422/27, 422/46, 422/28, 422/29, 422/30, 422/31, 422/32, 422/33, 422/34, 422/23, 422/22, 422/21, 422/20, 422/19, 422/18, 422/17, 422/16, 422/15, 422/14, 422, 422/35, 422/36, 422/37, 422/38, 422/39, 422/40, 422/41, 422/42, 422/43, 422/44, 422/45, 798/1, 793/1, 776/5, 776/4, 776/3, 776/2, 776/1, sowie Teilfläche von 249/28 der Gemeinde Nassenfels.

A. Festsetzungen

E+I+DG

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E+DG (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß

(II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

C. Hinweise durch Text

D. Festsetzungen durch Text

1.2 Festsetzung für Jurahäuser.

- Dachgauben sind unzulässig.

keine Eckfenster oder Erker,

ROK bis Oberkante Fußpfette.

der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)

ordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.

Geländeschnitt des Gebäudes – liegen.

3.0 Höhenlage der Gebäude

2.5 Einzel- und Dopplgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.

Krüppelwalm aufgesetzt werden.

1.0 Bauweise

2.0 Dächer

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig er-

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies

Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern etc. ist zu rechnen. Diesbezügliche Grabungs-

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

und Bergungsarbeiten können einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

E + I + DG = II WH = max. 6,30 m Kniestock max. 2,30 m

Verhältnis der Grundrißbreiten zur Grundrißlänge mind. 1: 1,5

keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausge-

- Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.

Kniestock bei E + DG = II (DG darf Vollgeschoß sein) max. 1,0 m von

1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen

Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen, es kann ein

(siehe Schemaschnitte)

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und

1,5 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei

die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen

Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzu-

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen sind in

Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm

gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, – gemessen an dem höchstliegenden

über der natürlichen oder von der Behörde (Genehmigungsbehörde)

3.2 Alle Bauplätze dürfen bis Oberkante Gehsteig aufgefüllt werden.

zwei Gauben nicht übersteigen darf. Der Abstand untereinander muß größer als 1.5 m sein.

Satteldachgauben – keine Schleppgauben, ausgeführt werden dürfen.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + DG mit 26° - 40° festgesetzt,

bei Geschoßzahl E + I + DG mit 24° - 32° festgesetzt.

WH = max. 6.30 m Kniestock max. 0.75 m

1.1 Die max. Wandhöhe WH und der Kniestock ist wie folgt festgelegt:

Hierzu gelten folgende Ergänzungsfestsetzungen:

- Dachneigungen maximal 24 - 28 Grad. - keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,

wogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.

der Telekom und der Fa. N-ergie einzuhalten. (sh. Arbeitsblatt GW 125)

Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 1998)

weisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

ist besonders im Bauzustand zu beachten.

0,3 Grundflächenzahl

(0,5) Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

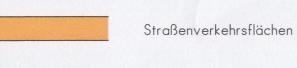
SD Satteldach ______ Baugrenze

Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut nach Art. 6 BayBo)

4. Verkehrsflächen

z.B. +8.30

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche



Straßenflächenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

300

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck (10/70 m)

Lage der Garage zwingend vorgeschrieben

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden 0-0-0

Grundstücksbegrenzung geplant

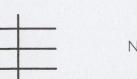
Aufschüttung gemäß Ziffer 3.2 der Satzung

Gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission (Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich bei Blickkontakt zur Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Nordseite des Gebäudes nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie in Schallschutzklasse 3 ausgeführt werden und gleichzeitig eine weitere Belüftungsmöglichkeit von Süden, Westen oder Osten gegeben ist oder ein Belüftungselement in gleicher Schallschutz-

klasse eingebaut wird. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flurstücknummern

5.00, 5.00, Vermaßung (z.B. Strasse) Î Kinderspielplatz



Nutzungsschablone

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Dunkel engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

4.2 Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet Bei Doppel- und Reihenhäusern 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).

4.3 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.3 Die Stellplatzsatzung des Marktes Nassenfels ist zu beachten.

5.4 Garagen sind bis auf die Ausnahme in Satz 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen im Randbereich. Für Garagen der Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 sind die Standorte festgeschrieben.

6.0 Grundstück

6.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

6.2 Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehälters von 5 m³ vorzuhalten ist. Das überschüssige Wasser ist breitflächig zu versickern oder an die Rigole anzuschließen.

6.3 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

7.0 Grünordnung

7.1 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften. Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Süden und Westen des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten

Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft. Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit 5 Jahre nach Bezug des Wohnhauses erfolgt sein.

8.0 Einfriedung

8.1 Es sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder Einfriedungen mit einer Sockelhöhe von max. 30 cm (max. Zaunhöhe 1,30 m mit Sockel) zugelassen. lm Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden.

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

8.3 Bodendenkmäler

Für alle beabsichtigten Erdarbeiten im Baugebiet ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG erforderlich, die selbstständig in einem eigenen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen ist.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Markt Nassenfels hat am 17.02.2016 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 16 "Krautgartenfeld zu ändern.



2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4; 4a BauGB hat vom 28.08.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.



3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 28.08.2016 bis 30.09.2016 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.08.2016 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.



4. Der Marktrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2016 geprüft und abgewogen. Die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2016 mit Begründung in der Fassung vom 26.10.2016 wurde am 26.10.2016 als Satzung beschlossen.



5. Der Satzungsbeschluss vom 26.10.2016 ist am 181116 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zur Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Gefertigt: Eichstätt, 26.10.2016

5. ANDERUNG MARKT NASSENFELS

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "KRAUTGARTENFELD"