

Nr. 25 "Brunnengasse"

1. Grenzen

6. Verkehrsflächen
 -  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 -  Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung
 -  Fussgängerbereiche
 7. Ausgleichsflächen
 -  Ausgleichsfläche für den Naturschutz

Meilenhofen, "Brunnengasse"

N
▲
MASSTAB : 1000

SATZUNG

§1
Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§2

Maß der baulichen Nutzung

(2.1) das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1. BauNVO wird wie folgt festgesetzt

II (maximal zwei Vollgeschosse)	GRZ = 0,40 (Grundflächenzahl) als Höchstgrenze	GFZ = 0,60 (Geschoßflächenzahl) als Höchstgrenze
------------------------------------	--	--

(2.2) Je Parzelle ist ein Einzelhaus mit max. 2 WE zulässig, oder ein Doppelhaus mit je einer WE je Haushalte

§3 Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

§4

Bauliche Gestaltung

(4.1) für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeltdächer oder Walmdächer zulässig

(4.2) Zugelassene Dachneigung von 20° bis 42°

(4.3) Maximale Wandhöhe = 7,00 m über natürlichem Gelände

§5
An- und Ausbauten

(5.1) Dacheinschnitte (Negativ- Dachgauben) sind nicht zugelassen

(5.2) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 35° Dachneigung zulässig.
Einzelgauben dürfen 1,5 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

§6
Lebenanlager

Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig

§7
Garagen

(7.1) Als Dachform sind zusätzlich der Formen des Haupthauses Pult und nicht begehbare Flachdächer zulässig

(7.2) Garagen aus leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig.

(7.3) Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

§8
Einfriedung

Einfriedungen dürfen 1,00 Meter Höhe entlang der Straße nicht überschreiten

§9 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis Art. 7 Abs. 1 Bay DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§10
Entwässerung

Je Grundstück ist ein System zur Regenwassertrennung bzw. Regenwasserbehandlung zu errichten in das sämtliche Dach- und Hofflächen zu entwässern sind. Zum System zählt u.a. eine Zisterne mit mindestens 8 m³ Rückhaltevolumen, die durch einen Drosselabfluss von 0,5/l/s nach dem Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen verzogen an den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt.

Die Zisterne muss ein zusätzliches Speichervolumen von mindestens 8 m³ (insgesamt also mindestens 16 m³) aufweisen, kann aber auch größer ausgeführt werden. Das System ist als Eigentum und in Verantwortlichkeit des Bauwerbers zu erstellen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

Die beispielhafte Skizze für ein System zur Regenwasserbehandlung auf Privatgrund des IB Goldbrunnern vom 25.11.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



(1) Schutz von Fernmeldeanlagen

- (1) Schutz von Fernalteinlagen:

Bei der Durchführung von Bauplanungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernalteinlagen der Bundespost gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernalteinlagen erforderlich.
- (2) Landschaftliche und gewerbliche Immissionen:

Mit Immissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelastungen 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. Embölen, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.
- (3) 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 Theraputen, Klosterberg 8, 86672 Theraputen, anzuzeigen.
Das Merkblatt der Marktgemeinde Nassenfels über die Durchführung von Erdarbeiten ist zu beachten.
- (4) Hausdrainagen / Tümpelwasser:

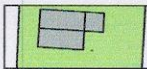
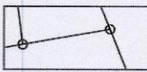
Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasser- und Regenwasserkanal angeschlossen werden. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten sowie durch die Hanglage bedingtes Oberflächenwasser muss bei Starkregen oder Schneeschmelze grundstückseigen in der jeweiligen Zisterne aufgefangen und verzögert an den öffentlichen Regenwasserkanal der Gemeinde abgegeben werden.
Die Einrichtung der Zisterne gem. § 10 ist durch eine Fachfirma auszuführen. Art und Größe der Zisterne ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und den oben genannten Mindestanforderungen zu planen und mit den Bauminagern-unterschiedlichen Rahmen des Entwässerungsplanes einzuzeichnen. Bei der Einrichtung und insbesondere dem Anschluss der Zisterne an das gemündl. Regenwassersystem ist ein Vertreter der Gemeinde hinzuzuziehen und eine Abnahme durchzuführen.
- (5) Schichtwasser:

Schichtwasserläufige könnten nicht ausgeschlossen werden. Keller und Kellerfenster sollen deswegen in wasserdichter Ausführung eingebaut. Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- (6) Anpflanzungen:

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Mülltonnenstandplätze sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und erhalten werden.
Besonderer Wert ist auf die Eingrünung (Orstrand) im Nord, Westen und Osten liegenden Grundstücke zu legen.
Für jede Fläche 300 m² Grünfläche soll mind. 1 Laubbäum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.
Für alle öffentlichen Gehöfzplanungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigen Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
- (7) Stellplatzsatzung:

Es ist die Stellplatzsatzung des Marktes Nassenfels zu beachten.
- (8) Regenerative Energien:

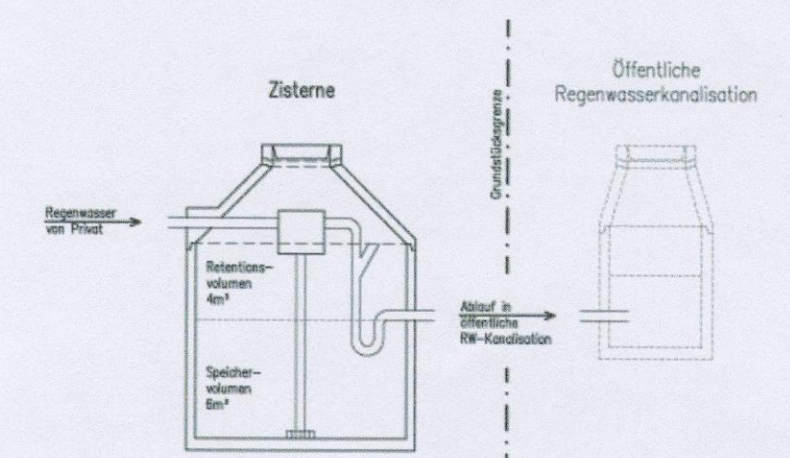
Die Verwendung von alternativen Energien wird begrüßt.

700 m ²	Grundstücksgrößen ca.
284/1	Flurstücknummer
5	Parzellennummer
	bestehende Gebäudestruktur
	geplante Grundstücksflächen
	geplante Gebäude Struktur
	geplante Grundstückszuschnitte
	bestehende Grundstücksgrenzen
GA	Umgrenzung Garage, Carport
	Ortsrandeingrünung

Verfahrensvermerke (schriftlich übernommen)

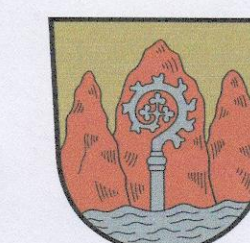
1. Der Marktrat hat in der Sitzung am 29.12.2014 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 25 „Brunnengasse“ beschlossen.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 stattgefunden.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 26.01. bis 27.02.2015 stattgefunden.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
4. Der Marktrat hat am 08.04.2015 den Planentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 25 „Brunnengasse“ incl. Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4, 4a BauGB hat vom 12.10. bis 13.11.2015 stattgefunden.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
6. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 12.10. bis 13.11.2015 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.10.2015 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, örtlich durch Anschlag an den Amtsfeilen bekannt gemacht.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
7. Der Marktrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 25.11.2015 geprüft und abgewogen. Der Marktrat Nassenfels hat mit Beschluss des Marktrates vom 20.01.2016 den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 25 „Brunnengasse“ in der Fassung vom 25.11.2015 mit Begründung als Satzung beschlossen.
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss vom 20.01.2016 ist am 07.03.2016 durch Anschlag an den Amtsfeilen örtlich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jederzeit öffentlich bereit-über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Nassenfels, den 07.03.2014 1. Bürgermeister

System Regenwasserableitung von Privatgrund



Marktgemeinde Nassenfels
Qualifizierter Bebauungsplan
Nr. 25 "Brunnengasse"

Ortsgebiet Meilenhofen



Marktgemeinde Nassenfels
Schulstraße 9
85128 Nassenfels

Bill
COLLEGIAT ARCHITECTS
BILLER UND PARTNER
Westenstraße 79
85072 EICHSTÄTT
tel 08421 707600

Fassung vom 25.11.2015