

Bebauungsplan Nr. 4 des Marktes Nassenfels, Ortsteil Wolkertshofen

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA
MD
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Dortgebiet nach § 5 BauNVO (Industrie- und gewerbliche Nebengebäude, Kleingewerbe, Unterstellmöglichkeiten, jedoch keine Ställe und Fäkalien)

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II
oder
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss
DG darf kein Vollgeschoss sein.

0.4 Grundflächenzahl

0.3 Geschosshöhenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE) in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Satteldach
Baugrenze
Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen aufsteigender Außenwand und Dachlinie, Dächern und Gebäudeteilen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht).
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen
Z.B. 7,50

5. Grünflächen
bestehende Bäume

6. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
20 kV Freileitung mit Schutzzone mit Bewuchsbeschränkung

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung
Grundstückabgrenzung vorhanden
Grundstückabgrenzung aufzulösen
Grundstückabgrenzung geplant
Flurstückswerten
Nutzungsschablone



C. Hinweise durch Text

Das Baugelände wird von einer 20-kV-Leitung überquert. Die Errichtung von Anlagen nach Prüfung durch N-Regie erfolgen. Für die Leitungsräume besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 15,00 m. Die Leitungsräume sind mit einem Bewuchs von max. 1,50 m zu versehen. Die Leitungsräume sind mit einem Bewuchs von max. 1,50 m zu versehen. Die Leitungsräume sind mit einem Bewuchs von max. 1,50 m zu versehen.

Zwischen geplanten Baugeländen und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk (DIN 18150) ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom zu ergreifen.

Keller sollen wasserdicht ausgebaut werden. Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassererschließungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird für alle Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die Grenzabstände von Pflanzungen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten. Die Stellplatzanzahl der Gemeinde Nassenfels ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

11. Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 6,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,50 m. Die Wandhöhe für landwirtschaftliche Nebengebäude darf max. 6,50 m betragen.

SCHEMASCHNITTE:

WH = (W1 + W2) : 2 = ± 6,50 m
(Die Höhe von Dächern und Gebäudeteilen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht). Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

WH = (W1 + W2) : 2 = ± 6,00 m
(Die Höhe von Dächern und Gebäudeteilen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht). Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

12. Die Abstandslinien nach Art. 6 BauBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sind in der Maßstabgröße der Baugrenzen zu messen.

20. Dächer

21. Es sind nur gleichschenkelige Schindeldächer zulässig (keine "Einklinkigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen, es kann ein Krüppelwalm aufgesetzt werden. Für Altbauten und Nebengebäude sind auch Rulldächer von 0° - 30° zulässig.

22. Die Dachneigung wird bei Geschosshöhe E + DG mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschosshöhe E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.

23. Dachneigebereiche sind zulässig (Negativgabeln) Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachseite und Hausneigung sind 2. Giebeln mit einer Breite von je max. 2,4 m zulässig. General ist ein Abstand der Giebeln untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachneigung darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

24. Die freistehenden Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die originalgefalligen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurichten.

30. Höhenlage des Geländes

31. Einlage der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

40. Äußere Gestaltung der Gebäude

41. Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen. Es sind auch begrünzte Dächer zulässig. Für Altbauten sind auch Giebelhäuser zulässig.

42. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dachneigungen sowie die Fassadenfarben und die Färbung der Fassade in der Gestaltung der Fassade zu berücksichtigen. Der Richtungswechsel von der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

43. Holzbauten sind zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 20.02.2005 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet "Wolkertshofen Nord" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.03.2006 ortsrätlich bekannt gemacht.

Nassenfels, 29.03.2006

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit am § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 08.05.2006 bis 08.06.2006 stattgefunden.

Nassenfels, 08.06.2006

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 26.04.2006 bis 26.05.2006 stattgefunden.

Nassenfels, 29.05.2006

4. Der Gemeinderat hat am 19.02.2007 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 14.02.2007

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, ortsrätlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 12.04.2007

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.2007 mit Begründung in der Fassung vom 02.05.2007 wurde am 02.05.2007 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 25.05.2007

7. Der Satzungsbeschluss vom 02.05.2007 ist am 25.05.2007 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsrätlich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jeder-maligen Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsver-bündlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nassenfels, 25.05.2007

8. Der Gemeinderat hat am 19.02.2007 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 14.02.2007

9. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, ortsrätlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 12.04.2007

10. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.2007 mit Begründung in der Fassung vom 02.05.2007 wurde am 02.05.2007 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 25.05.2007

11. Der Gemeinderat hat am 19.02.2007 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 14.02.2007

12. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, ortsrätlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 12.04.2007

13. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.2007 mit Begründung in der Fassung vom 02.05.2007 wurde am 02.05.2007 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 25.05.2007

14. Der Gemeinderat hat am 19.02.2007 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 14.02.2007

15. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, ortsrätlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 12.04.2007

16. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.2007 mit Begründung in der Fassung vom 02.05.2007 wurde am 02.05.2007 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 25.05.2007

17. Der Gemeinderat hat am 19.02.2007 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 14.02.2007

18. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2007 bis 10.04.2007 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2007 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, ortsrätlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 12.04.2007

19. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.05.2007 mit Begründung in der Fassung vom 02.05.2007 wurde am 02.05.2007 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 25.05.2007