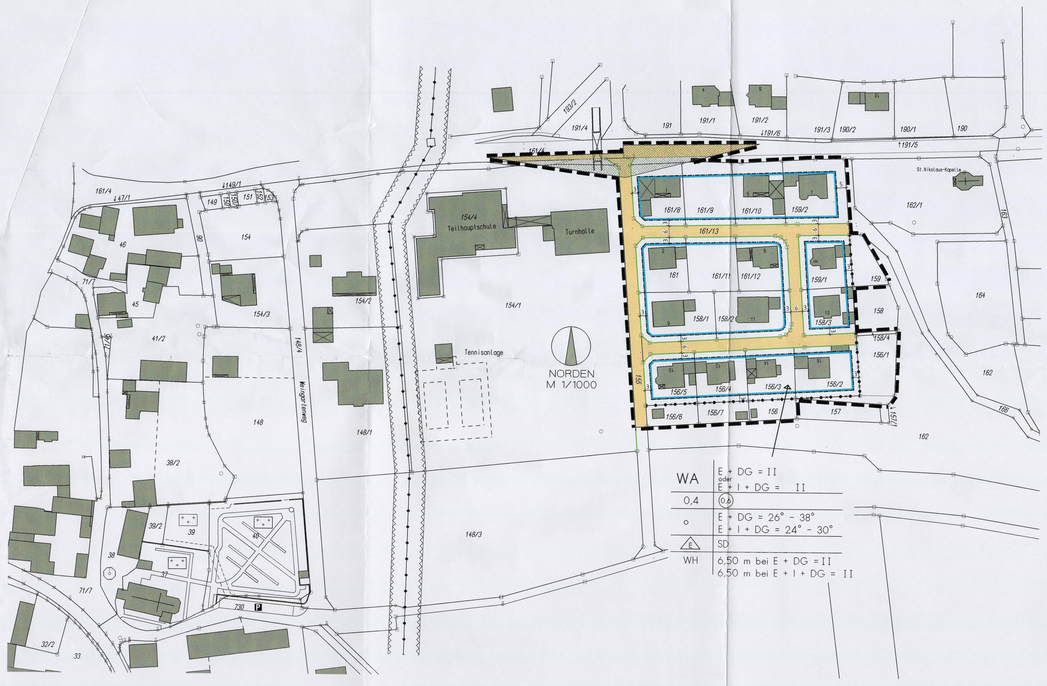


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 des Marktes Nassenfels

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weingartenfeld" umfaßt die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 161/4, 155 sowie die gesamte Fläche der Flurnummern 156, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 156/5, 156/6, 156/7, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 159, 159/1, 159/2, 161, 161/8, 161/9, 161/10, 161/11, 161/12, 161/13 des Marktes Nassenfels.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO
(II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II
oder
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

0,4 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschoßflächenzahl

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

3. Bauweise, Baugrenze

o — Offene Bauweise

E — Einzelhäuser zulässig

SD — Satteldach

Baugrenze

WH — Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut)
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

z.B. 7,50 — Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Sichtdreieck

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulassen

158/11 — Flurstücknummern

Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen 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 Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nassenfels ist zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom sowie Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für diese Anlagen erforderlich.

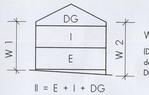
D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

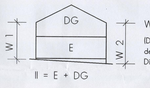
Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,50 m .

SCHEMASCHNITTE:



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

II = E + I + DG



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

II = E + DG

1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

2.0 Dächer

2.1 Es sind gleichschenkelige Satteldächer (keine "Entlüftigkeit") zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschoßzahl E + I + DG mit 24° - 30 ° festgesetzt.
Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer bis 30° zulässig.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.
Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit einer Breite von je max. 2,4 m

Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, zulässig.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Trauten sind waagrecht anzuordnen.

3.0 Höhenlage des Geländes

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen.
Es sind auch begrünte Dächer zulässig.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

4.2 Bei Doppelhäusern 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 Holzhäuser sind zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 7 Abs. 4 BayBO darf 3,0 m nicht überschreiten.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung und im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

7.0 Einfriedung

7.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen. (Max. Sockelhöhe 0,25 m.)

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

8.0 Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/ 16 38)
Alle geplanten Erdarbeiten bedürfen nach Art. 7DSchG einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

9.0 Zusätzliche Festsetzungen für Nebengebäude (Hauptgebäude sind nicht zulässig) für die Grundstücke FlNr. 156/6, 156/7, 156, 156/1 und 159:

- max. Grundfläche für Nebenanlagen: 30m²
- max. WH der Gebäude 3,0 m
- nur Gartengerätehäuser, Gewächshäuser und Lagerschuppen zulässig
- insgesamt max. 2 Gebäude sowie ein Schwimmbad zulässig
- keine für den menschlichen Aufenthalt geeigneten Gebäude
- keine Wohnbebauung
- keine Toiletten
- keine Feuerungsanlagen
- keine Lagerung wassergefährdender Stoffe
- kein Anspruch auf weitere Straßenerschließung und weitere Ver- und Entsorgung

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat Nassenfels hat am 20.012009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Nassenfels, 16. Nov. 2011 — 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 31.08.2010 bis 01.10.2010 stattgefunden.

Nassenfels, 16. Nov. 2011 — 1. Bürgermeister

3. Der Marktrat hat am 23.03.2011 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nassenfels, 16. Nov. 2011 — 1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4, 4a BauGB hat vom 18.04.2011 bis 19.05.2011 stattgefunden.

Nassenfels, 16. Nov. 2011 — 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 18.04.2010 bis 19.05.2011 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.04.2011 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Nassenfels, 16. Nov. 2011 — 1. Bürgermeister

6. Der Marktrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.07.2011 geprüft und abgewogen.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2011 mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2011 wurde am 25.07.2011 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, 16. Nov. 2011 — 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom 25.07.2011 ist am 04. Okt. 2012 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns zeitiger 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).

Nassenfels, 04. Okt. 2012 — 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 25.07.2011

Architekturbüro
Josef F. Bachn
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DES MARKTES NASSENFELS "WEINGARTENFELD"

08.137-13