

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

ZELL AN DER SPECK AM HERTL

DER MARKTGEMEINDE NASSENFELS



SATZUNG

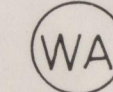
Fassung vom

Die Marktgemeinde Nassenfels erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 93 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom, Nr. genehmigte Satzung

Diese Satzung gilt für das in der Bebauungsplanzeichnung des Architekten Karl H. Köhler, Neuburg a.d. Donau, Gustav Philipp Str. 47, vom 16. Januar 1991 umrandete Gebiet für die Fluren 795, 796, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 825, 841, 847, 848, und 849 der Gemarkung Meilenhofen, Landkreis Eichstätt.

1.0 ZEICHEN-FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1, Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB vom 8.12.1986 sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als Höchstgrenze

I + U + D

1 Vollgeschos + Untergeschos + Dachgeschos
Das Dachgeschos wird nicht als Vollgeschos gewertet, das Untergeschos ist nur bei gelände-mäßigen Voraussetzungen zulässig

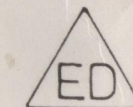
GRZ = 0,4

zulässige Grundflächenzahl

GFZ = 0,6

zulässige Geschosflächenzahl

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 und §§ 22 und 23 BauNVO)

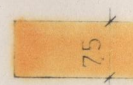


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Abweichung: Kleingaragen sind auf den dafür im Plan vorgesehenen Flächen auch an seittl. Grundstücksgrenzen zulässig, selbst dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

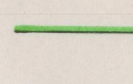
Baugrenze

offene Bauweise

1.4 Verkehrsflächen (§ 9, Absatz 1, Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

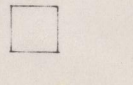


Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

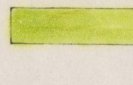
1.5 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



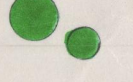
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



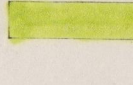
Flächen für Stellplätze oder Garagen



Öffentliche Grünfläche



zu pflanzende Bäume und Sträucher, gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 (BauGB)



Pflanzstreifen

Sichtdreieck: keine Bauten, Ablagerungen und sich behindernde Bepflanzungen über 1,00m Höhe über Fahrbahnoberkante

2.0 ZEICHEN-HINWEISE

vorhandene Bebauung

Bebauungsvorschlag

Grundstücksbegrenzung vorh.

aufzuhebende Grundstücksgrenze

Grundstücksbegrenzung gepl.

Parzellen-Nummer

Flurstück-Nummer

Straßendetail

3.0 TEXT-FESTSETZUNGEN

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die in § 17, Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschosflächenzahl (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

I + U + D GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

Je Parzelle sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern max. 2 Wohneinheiten zugelassen

3.2 Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen sind.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.3.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben.

3.3.2 Zulässige Dachneigung 30 - 42 °

3.3.3 Maximale Traufhöhen (= Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) der Hauptgebäude (hangseits) = 3,75 m

3.3.4 Bei Haupt- und Nebengebäuden ist auf schräge Vordächer an Giebeln und Traufen zu verzichten. Der Dachüberstand am Giebel darf 30 cm nicht überschreiten. Die Traufseite von Hauptbaukörpern muß länger sein als die Giebelseite. Zur Dachendeckung darf schwarzes und dunkel engobiertes Material nicht verwendet werden.

3.3.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf bei Hanglage nicht mehr als 15 cm über dem natürlich gewachsen Gelände liegen. Dieses Maß ist an der Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Geländeeinschnitt zu nehmen.

3.3.6 Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen und zu streichen, oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemauert Putz und grelle Farben sind unzulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Keramik, Metall und Faserzement, sowie großflächige Glasbausteine und Betonwabenfenster sind nicht zugelassen.

3.4 An- und Ausbauten

3.4.1 Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.

3.4.2 Dachabschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.

3.4.3 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 35° Dachneigung zulässig. Einzelgauben dürfen 1,5 qm Ansichtsfäche nicht überschreiten. Die Deckung hat entsprechend dem Hauptdach zu erfolgen.

3.4.4 Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, wobei das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte bestimmend ist.

3.4.5 Sonnenkollektoren können zugelassen werden, sie sind gegliedert im Hauptdach im Abstand von 1,00 m von First bzw. Traufe anzuordnen.

3.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen zwischen Straße und Baugrenze, sind außer Garagen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

3.6 Garagen

3.6.1 Garagen und Nebengebäude sind zusammenzubauen und mit einem Satteldach gleicher Neigung und Deckung wie beim Dach des Hauptgebäudes, sowie mit einer max. Traufhöhe von 2,75 m herzustellen. Die Länge der Garagen und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen. Die Gesamtzuzugsfläche 50 qm nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzansatz sind die Garagen in der Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Es wird empfohlen, daß die Vorderfronten (zur Straße) den gleichen Abstand zur Straße haben.

3.6.2 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig.

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

3.7 Einfriedungen

3.7.1 Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune in einer Höhe von 1,00 m, einschl. Sockel, zugelassen; Sockelhöhe höchstens 0,20 m.

3.7.2 Die Einfriedung hat als Holzzaun mit senkrechter Lattung zu erfolgen.

3.7.3 Auf eine straßenseitige Einfriedung kann verzichtet werden, wenn die natürliche Hanglage naturnah mit heimischen Gewächsen gestaltet wird.

3.7.4 Die teilweise Ausführung der strassenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze kann zugelassen werden.

3.8 Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Besonderer Wert ist auf die Eingrünung der im Westen und Norden liegenden Grundstücke zu legen. Je Grundstück sind mind. 3 Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen, die in einzelne Gruppen zu verteilen und nicht ausschließlich am Grundstücksrand anzuordnen sind. Außerdem ist eine lichte Bepflanzung der Grundstücke mit niedrigen Gewächsen lt. nachstehender Aufstellung vorgeschrieben. Folgende Bäume und Sträucher sind zur Eingrünung zu bevorzugen:

Sträucher:

Haselnus
Pfaffenhütchen
roter Hartriegel
Hollunder
Schlehdorn
Kreutzdorn
Eingrifflicher Kreutzdorn
wolliger Schneeball
gemeiner Schneeball
Liguster
gemeine Beckenkirsche
Hundsrose

Bäume:

Feldahorn
Bergulme
Hainbuche
Esche
Winterlinde
Obstbäume (Halb- und Hochstämme)
Spitzahorn
Stieleiche
Vogelkirsche
Elsbeere
Taubeneiche

3.9 Immissionschutz

Durch den von der Kreisstraße E 5 ausgehenden Straßenlärm ist auf den Parzellen 12 - 17 mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 zu rechnen. Es ist daher der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.

3.10 Versiegelung der Geländeoberfläche

Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sicherungsanlagen auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen.

3.11 Hausdrainagen

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

4.0 TEXT-HINWEISE

4.1 Schutz von Fernmeldeanlagen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindest. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

4.2 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, sind unverzüglich dem Landratsamt zu melden.

4.3 Schichtwasseraustritte

Da Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden

Ausgefertigt:

Aufgestellt:

Markt Nassenfels, den 10.09.92

Neuburg, den 10.09.92

KARL H. KÖHLER ARCHITEKT
GUSTAV-PHILIPP-STRASSE 47
83568-NEUBURG A.D. DONAU

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 6.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26.10.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in der Fassung vom 16.01.1991 in der Zeit vom 21.06.91 bis 22.07.1991 und in der geänderten Fassung vom 14.05.1992 in der Zeit vom 14.05.1992 bis 19.06.1992 öffentlich ausgelegt.

Markt Nassenfels, den 28.07.1992

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Nassenfels hat mit Beschuß des Marktrates vom 23.07.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.07.1992 als Satzung beschlossen.

Markt Nassenfels, den 28.07.1992

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 3.09.92, Nr. gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Eichstätt, den 7.9.92

Landratsamt (i.A.)

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 22.09.1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Markt Nassenfels, den 03.11.92

1. Bürgermeister