

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MEILENHOFEN HUNDWEGÄCKER DER MARKTGEMEINDE NASSENFELS LANDKREIS EICHSTÄTT



SATZUNG

Fassung vom 21.01.1994

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 16.10.1994, Nr. 34.412-000, genehmigte Satzung

Diese Satzung gilt für das in der Bebauungsplanzeichnung des Architekten Karl H. Köhler, Neuburg a.d. Donau, Gustav Philipp Str. 47, vom 02.11.1992 umrandete Gebiet für die Fluren 5, 9, 241 und Teilflächen der Fluren 3, 7, 10, 35/2, 239, 240, 242 und 260 der Gemarkung Meilenhofen, Landkreis Eichstätt.

1.0 ZEICHEN-FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1, Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 13. Januar 1993)
- (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung I+D II
- GRZ = 0,3 zulässige Grundflächenzahl
- GFZ = 0,6 zulässige Geschosflächenzahl
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 und §§ 22 und 23 BauNVO)
- (ED) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- (O) offene Bauweise
- Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9, Absatz 1, Nr. 11 BauGB)
- (S) Straßenverkehrsflächen
- (G) Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
- 1.5 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- (G) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- (GA) Flächen für Stellplätze oder Garagen
- (G) öffentliche Grünfläche
- (G) zu pflanzende Bäume und Sträucher, gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 (BauGB)
- (G) private Pflanzstreifen

2.0 ZEICHEN-HINWEISE

- (H) vorhandene Bebauung
- (V) Bebauungsvorschlag
- (G) Grundstücksbegrenzung vorh.
- (G) aufzuhebende Grundstücksbegrenzung
- (G) Grundstücksbegrenzung gepl.
- (241) Parzellen-Nummer
- (241) Flurstück-Nummer
- (S) Straßendetail

3.0 TEXT-FESTSETZUNGEN

- 3.1 Bauliche Nutzung
- Je Parzelle sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Hälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen
- 3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 3.2.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise kann das Landratsamt Krüppeldächer zulassen.
- 3.2.2 Zulässige Dachneigung bei
- E + D = 30 - 42°
- II = 28°
- 3.2.3 Maximale Wandhöhen (= Oberkante Gelände bis Unterkante Pfette) der Hauptgebäude (hangseits) bei
- E + D = 3,75 m
- II = 6,00 m
- 3.2.4 Schräge Traufen und Ortsgänge sind unzulässig. Der Dachüberstand an Giebeln darf bei Häusern mit E + D 50 cm nicht überschreiten. Die Traufseite von Hauptbaukörpern muß länger sein als die Giebelseite. Zur Dachendeckung darf nur ziegelrotes Material verwendet werden. Die Stockhäuser sollen im Jura-Stil gestaltet werden:
- einfacher Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge
 - kleine Fenster gleicher Größe
 - fast kein Dachüberstand
- 3.2.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf bei Hanglage nicht mehr als 30 cm über der Straßendecke liegen bzw. 30 cm über dem höchsten Geländepunkt. In Bereich der Senke (Parzellen 13 - 20) darf die Oberkante der Kellerdecke bis zu 50 cm über dem höchsten Geländepunkt liegen. Auffüllungen, die dem Nachbarschutz gerecht werden, sind in diesem Bereich zulässig.
- 3.2.6 Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen und zu streichen, oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz und grelle Farben sind unzulässig.

3.3 An- und Ausbauten

- 3.3.1 Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.
- 3.3.2 Dachanschnitte (negative Dachgauben) und liegende Dachflächenfenster sind nicht zugelassen.
- 3.3.3 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 35° Dachneigung zulässig. Einzelgauben sind bis zu 2,0 m Gesamthöhe zulässig.
- 3.3.4 Kniestöcke sind bei Häusern mit E + D bis zu einer Höhe von 75 cm und bei Stockhäusern bis zu 25 cm zulässig, wobei das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette bestimmend ist.
- 3.3.5 Sonnenkollektoren können zugelassen werden, sie sind gliedert im Hauptdach im Abstand von 1,00 m von First bzw. Traufe anzuordnen.

3.4 Garagen, Stellplätze

- 3.4.1 Die Länge der Garagen und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen, die Gesamtnutzfläche 50 qm nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzabstand sind die Garagen in der Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Es wird empfohlen, daß die Vorderfronten (zur Straße) den gleichen Abstand zur Straße haben.
- 3.4.2 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig.
- 3.4.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.
- 3.4.4 Die vom Markt Nassenfels erlassene Stellplatzsatzung ist zu beachten.

3.5 Einfriedungen

- 3.5.1 Als Einfriedung entlang der Straße sind Zäune in einer Höhe von 1,00 m, einschl. Sockel, zugelassen; Sockelhöhe höchstens 0,20 m. Als Einfriedung ist auch Mauerwerk in der gleichen Höhe zugelassen.
- 3.5.2 Die Zäune sind aus Holz mit senkrechter Lattung herzustellen.
- 3.5.3 Auf eine straßenseitige Einfriedung kann verzichtet werden, wenn die natürliche Hanglage naturnah mit heimischen Gewächsen gestaltet wird.
- 3.5.4 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder als Betonstreifen als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze kann zugelassen werden.

3.6 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:
- | | |
|------------------|--------------------------|
| Haselnuß | Eingrifflicher Kreuzdorn |
| Pfaffenhütchen | wolliger Schneeball |
| roter Hartriegel | gemeiner Schneeball |
| Hollunder | Liguster |
| Schlehorn | gemeine Heckenkirsche |
| Kreuzdorn | Hundsrose |
- Bäume:
- | | |
|----------------------------------|--------------|
| Feldahorn | Spitzahorn |
| Bergahorn | Stieleiche |
| Hainbuche | Vogelkirsche |
| Esche | Elsbere |
| Winterlinde | Traubeneiche |
| Obstbäume (Halb- und Hochstämme) | |

3.7 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 mind. 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 Niederschlagswasser

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll in den Untergrund versickern, sofern der Boden aufnahmefähig ist

4.3 Bodendenkmalpflege

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

4.4 Schichtwasseraustritte

- Schichtwasseraustritte können nicht ausgeschlossen werden. Keller sollten daher wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

Ausgefertigt:

Aufgestellt:

Markt Nassenfels, den 20.05.94

Neuburg, den 24.05.94

1. Bürgermeister

KARL H. KÖHLER ARCHITEKT
GUSTAV PHILIPP STRASSE 47
RUF: (0937) 2202 FAX: 43442
86633 NEUBURG/DONAU

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.10.92, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.11.93, ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in der Fassung vom 22.10.93, in der Zeit vom 30.11.93, bis 30.12.93, öffentlich ausgelegt.

Markt Nassenfels, den 20.05.94

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Nassenfels hat mit Beschluß des Marktrates vom 20.01.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.10.93, als Satzung beschlossen.

Markt Nassenfels, den 20.05.94

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Vorlegung dem Bescheid vom 16.04.94, Nr. 34.610-000, gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Eichstätt, den 21.11.1994

Landratsamt (i.A.)

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 24.05.1994, 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.

Nassenfels, den 20.06.94

1. Bürgermeister