BEBAUUNGSPLAN

NR.

GEMEINDE

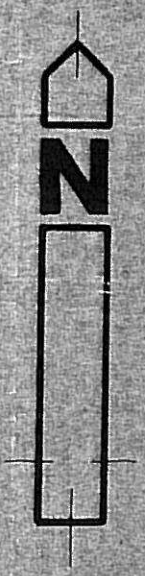
GACHENBACH

ORTSTEIL

SATTELBERG

GEBIET

An der Kemnather Straße



MASSTAB

1:1000

0m 10 20 30 40 100m

DATUM DER AUSARBEITUNG

AICHACH, DEN 12,08,1991

(6.) FASSUNG VOM

20,01,1993

ENTWURFSVERFASSER

ING. REINHARD SKIEBE ARCHITEKT BAB 8890 AICHACH

ARCHITEKTUR-U. INGENIEURBÜRO TEL. 08251/2839 DEURINGERSTR. 1

Die Gemeinde Gachenbach erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung BayBO in der ab 1.9.1982 geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung -BauNVO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
folgenden

BEBAUUNGSPLAN im Ortsteil Sattelberg für das
Gebiet: An der Kemnather Straße

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1. Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die von Architekt Ing. Reinhard Skiebe ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.08.1991, in der Fassung vom 20.01.1993, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende, mit -WA- gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I+D festgesetzt, d. h. 1 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze.

3.2 Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschoßflächenzahl -GFZ- werden mit 0.35, bzw. 0.60 als Höchstgrenze festgesetzt. Nicht ausgebaute Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschosse gelten, werden mit 2/3 ihrer Grundfläche auf die Geschoßfläche angerechnet.

4. Bauweise

4.1. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser mit maximal je 2 Wohneinheiten zulässig sind.

4.2. Auf den Grundstücken mit den Nummern 3, 9 und 20 sind Doppelhäuser zulässig, wobei die Grundstücksfläche je Doppelhaushälfte mind. 300 m2 betragen muß und nur 1 Wohnung zulässig ist. Außerdem ist in diesem Fall eine 2. Garage vorzusehen.

5. Gestaltung

5.1. Hauptgebäude und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten, und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind die Baukörper gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und im Abstand zur Straße einheitlich zu gestalten.

5.2. Die Außenwände sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, wobei unruhige Putzstrukturen zu vermeiden sind. Senkrechte Holzverschalungen sind zugelassen.

5.3. Sichtbare Sockel über 40 cm Höhe sind unzulässig. Bei geneigtem Gelände muß die Sockeloberkante der Geländeoberfläche folgen. Sockel sind in derselben, oder leicht abgetönten Farbe wie der Außenputz auszuführen.

5.4. Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mind. 2 m länger sein muß als die Giebelseite.

5.5. Die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Keramik, Metall, Leichtmetall, Asbestzement und großflächige Glasbaustein- und Betonwabenfenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

6. Dächer

6.1. Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45 Grad zulässig. Die Dachneigung von Nebengebäuden kann bei Gebäuden, die rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung stehen, bis auf 32 Grad verringert werden.

6.2. Bei Wohngebäuden sind Kniestöcke mit max. 50 cm Höhe (gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren in der Verlängerung der Gebäudeaußenwand) zulässig. Die Dachvorsprünge dürfen an der Traufe max. 60 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen.

6.3. Die Wohnhäuser und Nebengebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung und mit roter oder rotbrauner Dacheindeckung auszuführen.

6.4. Dachaufbauten (Gauben) sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge kleiner als ein Drittel der Frontlänge des Gebäudes ist, und ihre senkrechte Gesamthöhe an der Gaubenseitenwand nicht mehr als 1.25 m, und die Fußvorlage mindestens 3 Pfannenreihen beträgt. Sie müssen mit der gleichen Dacheindeckung versehen werden wie das Hauptgebäude.
Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2.0 m einhalten und untereinander mind. 1.50 m entfernt sein. Die Einzelbreite der Dachgauben darf dabei max. 2.50 m betragen.

6.5. Schrägzulaufende Trauf- und Ortgänge, sowie Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zugelassen.

7. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

7.1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Baugrenzen zulässig.
Ausnahmsweise darf zusätzlich auf jedem Grundstück noch ein weiteres Nebengebäude bis max. 10 m2 Grundfläche außerhalb der Baugrenzen bei einem Grenzabstand von 3.0 m errichtet werden. Das Nebengebäude ist aus Holz mit Sattel- und Pultdach und einer Eindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

7.2. Die Länge der Garagen bzw. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8.50 m betragen.

7.3. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 x 5 m zu errichten, der nicht eingezäunt werden darf.

7.4. Parkplätze und private Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder in Beton bzw. Naturstein mit Grasfuge zu gestalten, wobei an der Grenze anliegende Stellplätze mit gleichem Material zu gestalten sind.

7.5. Zufahrten zu Garagen in größerer Entfernung als 8 m von der Erschließungsstraße dürfen nur eine Fahrspurbreite von max. 3.0 m haben.

7.6. Auf den Grundstücken, die vom Kemnather Weg erschlossen werden, sind Kellergaragen, bzw. Garagen, die zur Hälfte im Erdreich stehen, zugelassen.

7.7. Bei der Errichtung von Grenzgaragen gilt außerdem Art. 7 Abs. 5 BayBO.

8. Höhenlage der Gebäude

8.1. Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 40 cm über der Straßenoberfläche liegen.

8.2. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenoberfläche gilt die vorhandene oder die geplante Straßenoberfläche im Zugangsbereich des Gebäudes. Im Zweifelsfall wird die Erdgeschoßfußbodenoberfläche von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

9. Einfriedungen

9.1. Als Grundstückseinfriedung wird entlang aller Straßenseiten ein max. 1.00 m hoher, einfarbig gestrichener oder naturbelassener, senkrechter Holzlattenzaun, mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm, festgesetzt.

9.2. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen auch aus Maschendrahtzäunen mit grünem oder grauem Rostschutzüberzug bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, sie sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

9.3. Zäune sind parallel zum Gelände zu führen, d. h. Abstufungen der Zäune sind nicht zulässig.

10. Geländeveränderungen

10.1. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung der Gebäude unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

11. Bepflanzung

11.1. In den privaten Grundstücken ist pro Grundstückseinheit jeweils ein Baum zu pflanzen (Artenauswahl siehe Liste 1), Obstbäume sind als Hochstamm zulässig.
An den Grundstücksgrenzen am Ortsrand sowie an Erschließungsstraßen sind geschnittene Hecken nicht zulässig.

11.2. Die am südlichen Rand des Baugebietes zur Ortsrandeingrünung vorgesehene Heckenpflanzung wird von der Gemeindeverwaltung veranlaßt und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Zur Pflanzung kommt eine 3-reihige, freiwachsende Hecke (90 % Strauchanteil, 10% Baumanteil, pro m2 1 Pflanze, die 2. Reihe um 0,50 m versetzt).
Im Anschluß an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der Mindestabstand von 4 m bei Bäumen bzw. 2 m bei Sträuchern über 2m Höhe einzuhalten.

11.3. Auf den Grundstücken 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26 und 27 ist innerhalb des 8 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhalten Streifens am Ortsrand die Anlage einer Entwässerungsmulde mit 3 m Breite zu dulden. Nach innen liegend kann ein Wall mit einer Höhe von bis zu 50 cm anschließen. Die Erhaltung der Mulde wird ebenfalls über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

11.4. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In der Planzeichnung dargestellter Baumbestand ist einzumessen und in den Freiflächengestaltungsplan zu übernehmen.

11.5. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu gestalten und mit einer Wildkrautmischung (Magerwiese) anzusäen (Mahd nicht öfter als 2 x pro Jahr).

11.6. Die Randbereiche des Retensionsbeckens sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen als wechselfeuchter Standort zu gestalten und nach Initierung der Vegetation der Sukzession zu überlassen.
Pflegemaßnahmen zur Funktionserhaltung sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Detailplanung des Retensionsraumes und der Sickerflächen ist dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorzulegen.

11.7. Um die Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird die Ausgleichsfläche im Anschluß an das Retensionsbecken flächig bepflanzt (Rasterpflanzung: 30 % Baumanteil, 70 % Strauchanteil, pro m2 1 Pflanze, die 2. Reihe um 0,50 m versetzt, Artenauswahl siehe Liste 2).

11.8. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit Erstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

11.9. In der Planzeichnung dargestellter Baumbestand ist einzumessen und in einem Baumbestandsplan darzustellen.

Acer campestre	(Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia	(Walnuß)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	

Obstbäume in Sorten (Hochstamm)

11.12. Baumreihe entlang der inneren Erschließungsstraßen:
(je Straßenzug nur Verwendung einer Art)

Sorbus intermedia	(Mehlbeere)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Wildbirne)

11.13. Pflanzliste 2 - Gehölzgruppe Bäume 1. und 2. Ordnung:

Betula pendula	(Sandbirke)	Carpinus betulus	(Hainbuche
Populus tremula	(Espe)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Rhamnus frangula	(Kreuzdorn
Rosa canina	(Hundsrose)	Rosa multiflora	(Büschelros
" pimpinellifolia	(Bibernellrose)	Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Holunder)	Viburnum	(Schneebal

11.14. Pflanzliste 3 - zusätzliche Gehölze im privaten Grün:

Amelanchier lamarchii	(Felsenbirne)
Chaenomeles Hybride	(Scheinquitte)
Clematis in Sorten	(Waldrebe)
Cornus alba 'Sibirica'	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Forsythia intermedia	(Forsythie)
Hydrangea in Sorten	(Hortensie)
Lonicera in Sorten	(Heckenkirsche)
Kerria japonica	(Kerrie)
Philadelphus coronarius	(Pfeifenstrauch)
Pinus in Sorten	(Kiefer)
Spirea in Sorten	(Spierstrauch)
Syringa in Sorten	(Flieder)
Strauchrosen	
Viburnum in Sorten	(Schneeball)
Weigelia in Sorten	(Weigelie)
Beerensträucher	

11.15. Pflanzgrößen:
Einzelbäume im Straßenbegleitgrün:
Hochstamm im öffentlichen Grün:
Stammbusch, 3 - 4 x v., m. B., 300 - 350 cm
Einzelbäume im privaten Grün:
Stammbusch oder Hochstamm, 3 x v., m. B., 250 - 300 cm
Gehölzgruppen (Pflanzabstand 1 m):
Heister mind. 2 x v., Höhe mind. 100 - 125 cm,
Sträucher mind. 2 x v., Höhe mind. 60 - 100 cm
Solitärsträucher: 3 x v., mind. 125 - 150 cm

12. Stromversorgung

12.1. Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude erfolgt an den netztechnisch günstigsten Stellen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die Grundeigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

13. Verkehrsanlagen

13.1. Die mit -WZ- gekennzeichneten Straßen werden als Wohnzone ausgewiesen, d. h. daß ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern und Fahrzeugen gilt.
Entsprechend der Straßenverkehrsordnung wird die Ein- und Ausfahrt mit den Verkehrszeichen 325 und 326 (verkehrsberuhigter Bereich) versehen.

13.2. Die vorgesehene Straßenbreite von 6.0 m wird wie folgt gestaltet: 4,25 m Schwarzdecke, 0,17 m Randstein, 0,35 m Rinne, 1,25 m Schotterrasen auf der Nordseite der Straße.

14. Hinweise

14.1. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten, die zu dulden sind. Insbesondere sind bei der Bewegung und Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden.
Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, daß von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen, wie z. B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.

14.2. Die Versickerung der unverschmutzten Hof- und Dachwässer hat, wenn der Untergrund dazu geeignet ist, auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

15. Immissionsschutz

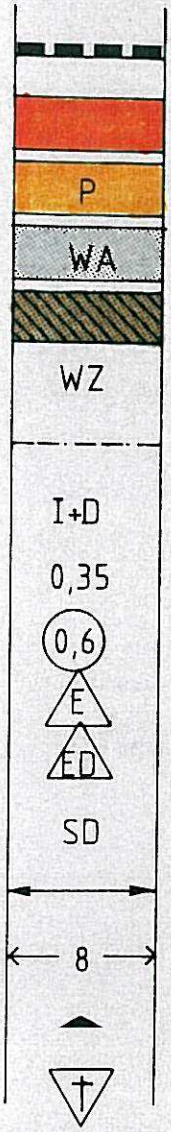
15.1. Beim Einbau von Festbrennstoffeuerungen im Wohn- und Nebengebäuden dürfen die in diesem Zusammenhang errichteten Kamine an ihrer Kamineinmündung nicht überdacht werden, um die Ableitung staub- und rußbeladener Abgase senkrecht nach oben ins Freie nicht zu beeinträchtigen.

16. Inkrafttreten

16.1. Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

VERKEHRSFLÄCHE MIT BEGRENZUNGSLINIEN

VERKEHRSFLÄCHE - PARKPLATZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

FLÄCHE MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEM BELAG

WOHNZONE

BAUGRENZE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ALS HÖCHSTGRENZE

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

OFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SATTELDACH - DACHNEIGUNG SIEHE SATZUNG ZIFFER 6.1.

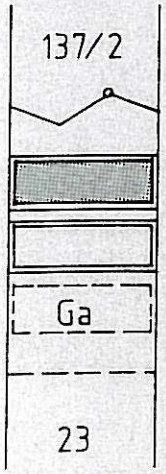
HAUPTFIRSTRICHTUNG BEI HAUPTGEBÄUDEN

MASSZAHL - METER

GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

ZU ERHALTENDES FELDKREUZ

HINWEISE



BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

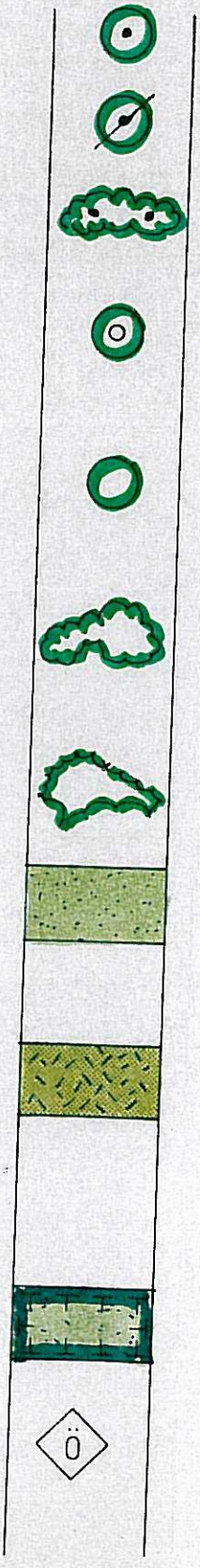
VORSCHLAG FÜR DIE ANORDNUNG VON HAUPTGEBÄUDEN

VORSCHLAG FÜR DIE ANORDNUNG VON NEBENGEBÄUDEN

VORSCHLAG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

GRUNDSTÜCKSNUMMER

FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG



ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

ZU PFLANZENDER EINZELBAUM, GGF. ZU VERSETZEN

ZU ERHALTENDE GEBÜSCHGRUPPE

ZU PFLANZENDER EINZELBAUM, IN DER LAGE FEST (ARTENAUSWAHL SIEHE LISTE 1)

ZU PFLANZENDER EINZELBAUM, IN DER LAGE VERÄNDERBAR (ARTENAUSWAHL SIEHE LISTE 1)

ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPE, IN DER LAGE FEST (ARTENAUSWAHL SIEHE LISTE 2)

ZU PFLANZENDE STRAUCHGRUPPE, IN DER LAGE VERÄNDERBAR (ARTENAUSWAHL SIEHE LISTE 2)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE FREIFLÄCHE, AUS GRÜNDEN DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN. GARTENHÄUSER UND NEBENGEBÄUDE ANDERER ART SIND UNZULÄSSIG.

ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE, NOTWENDIG ALS AUSGLEICH DER VERSIEGELUNG DER LANDSCHAFT UND ZUR VERBESSERUNG DES NATURHAUSHALTS; DER BEREICH DIENT ZUSÄTZLICH ALS RETENSIONSRAUM FÜR OBERFLÄCHIG ABFLIESSENDES NIEDERSCHLAGSWASSER.

Bebauungsplan der Gemeinde Gachenbach
im Ortsteil Sattelberg
An der Kemnather Straße