



Bebauungsplan

Gachenbach-Nord 3. Änderung

für die Gemeinde

Gachenbach

im Ortsteil

Gachenbach

für das Gebiet

„Gachenbach-Nord“

Maßstab = 1 : 1000

Datum der Ausarbeitung:

Aichach, den 24.06.1996

Fassung vom 21.07.1997

(Genehmigte Fassung)

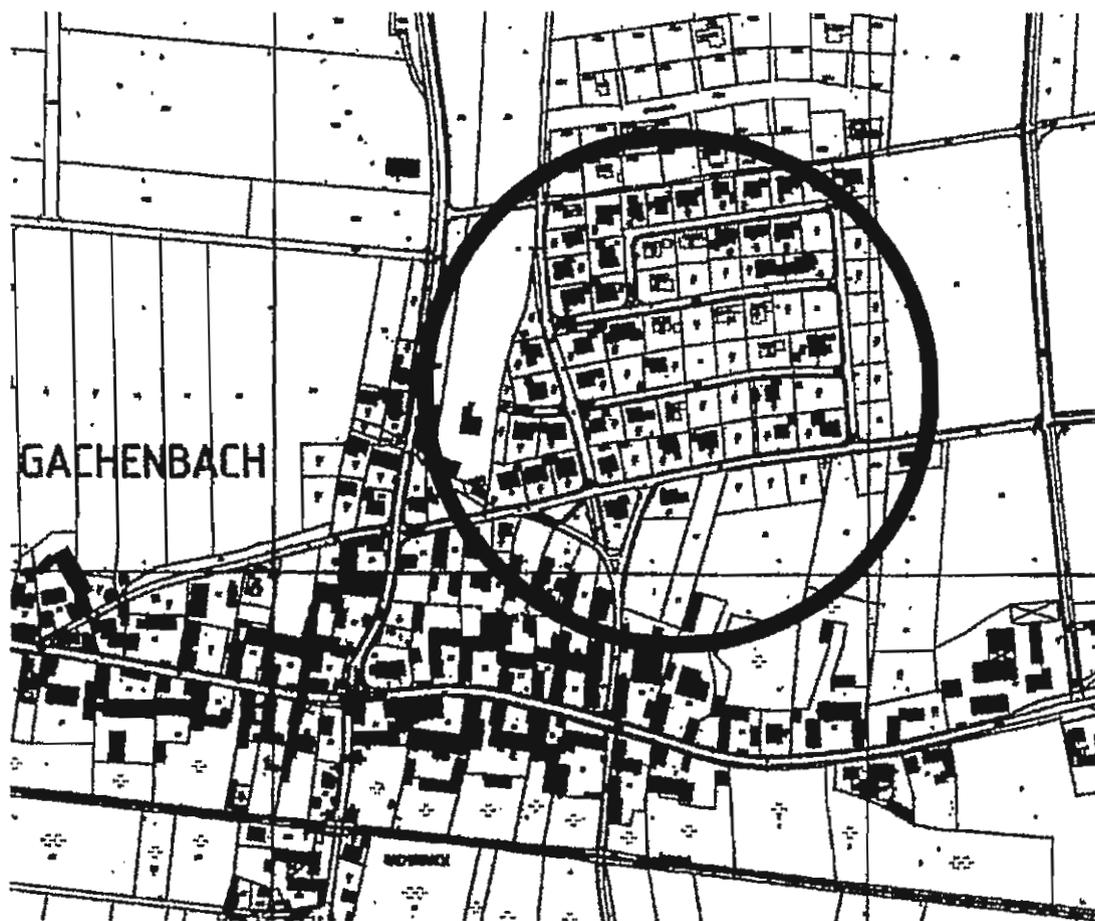
Entwurfsverfasser:

SKIEBE ARCHITEKTEN+INGENIEURE **SAI** Partnerschaft

Deuringerstraße 18, 86551 Aichach, Tel: 08251/8859-0, Fax: 08251/53107



Übersichtslageplan M = 1:5000



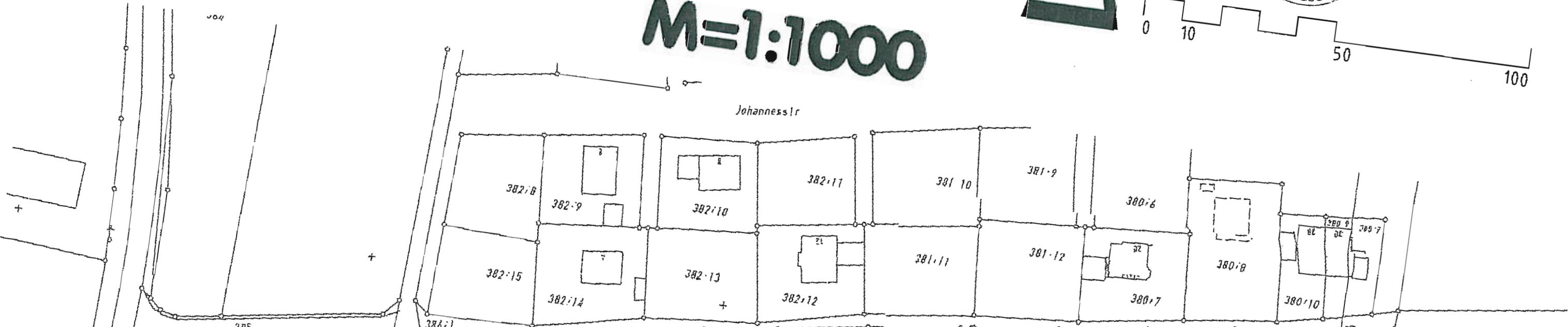
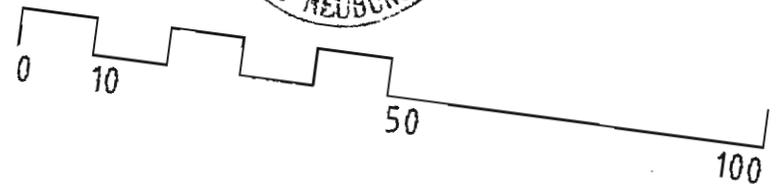


Bebauungsplan

M=1:1000

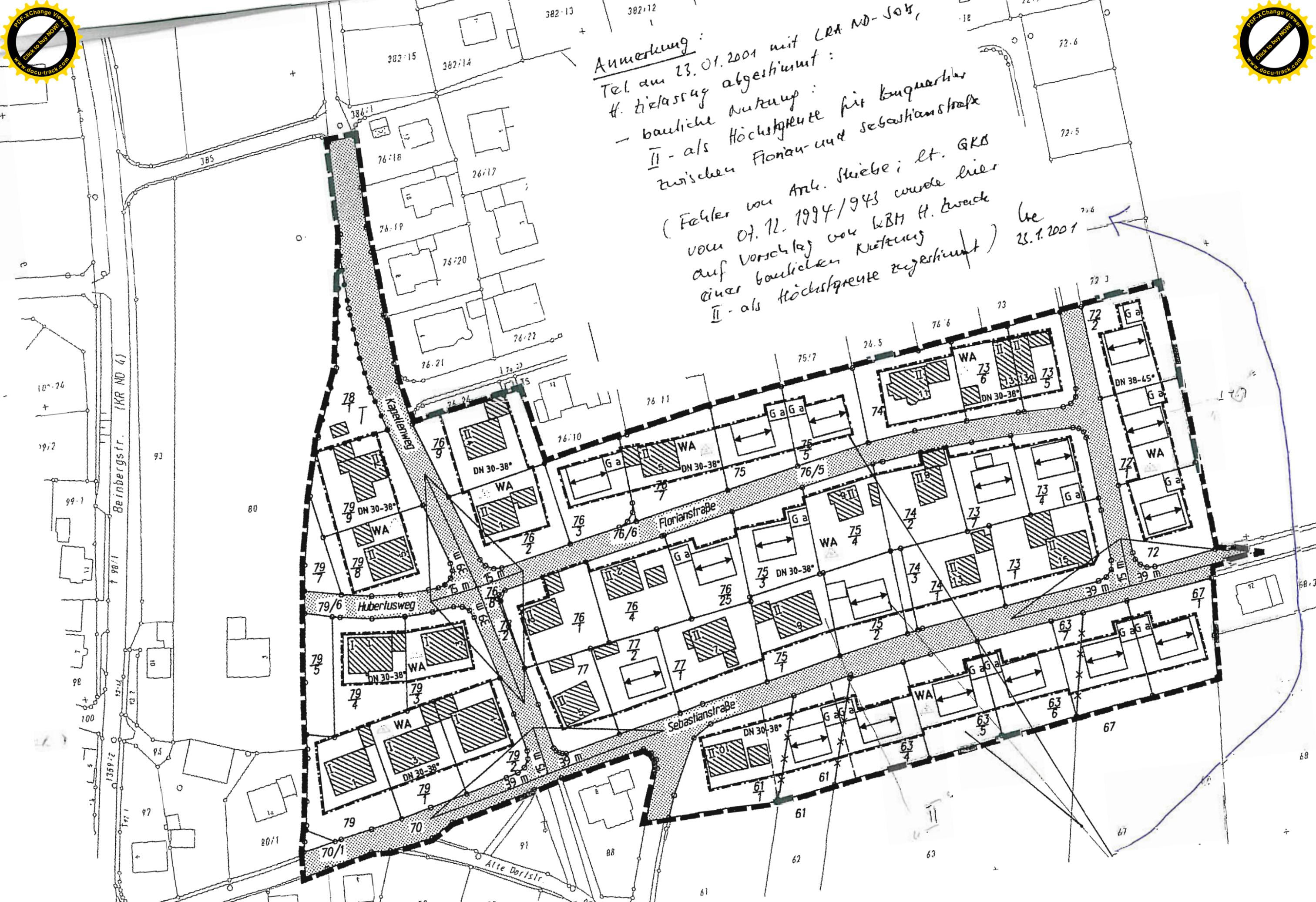
Änderung ... 3. Änderung
 d. Bebauungsplanes
 genehmigt mit S. v. ... 02.02.1998
 Az. 24-610-3/2
 Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
 I.A.

[Signature]
 Reg.-Rat



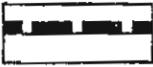
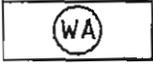
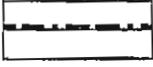
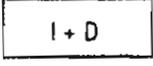
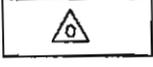
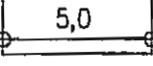


Anmerkung:
 Teil am 23.01.2001 mit CRA ND-504,
 H. Zielassag abgestimmt:
 - bauliche Nutzung:
 II - als Höchstgrenze für Bauquartier
 zwischen Florian- und Sebastianstraße
 (Fehler von Artl. Stiebe; lt. GKB
 vom 07.12.1994/1943 wurde hier
 auf Vorschlag von KBH H. Zweck
 einer baulichen Nutzung
 II - als Höchstgrenze zugestimmt) Ge
 25.1.2001

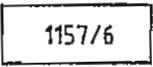
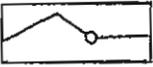
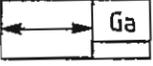
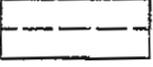
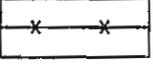


Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung
	Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
	offene Bauweise
	Maßzahl - Meter
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

Hinweise

	Bestehende Flurstücksnummern
	Bestehende Flurstücksgrenzen
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Vorschlag für die Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden
	Vorschlag für die Grundstücksteilung
	Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
	Sichtdreieck



Die Gemeinde Gachenbach erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 08.12.1986 (BGBl II S. 2253), sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bek. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 662) diesen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das Gebiet **„Gachenbach – Nord 3. Änderung“** als Satzung.

Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Zulässig sind:

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Gartenbaubetriebe,

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsställen.

Die weiteren Ausnahmen (Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke sowie Tankstellen), werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird bei

- I (Erdgeschoß, bzw. 1 Vollgeschoß) als Höchstgrenze
- I+D (Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß) als Höchstgrenze
- II (Erdgeschoß und ein ausbaubares Vollgeschoß) als Höchstgrenze

festgesetzt.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird max. 0,4 festgesetzt.

2.3 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei
I mit max. 0,4, bei I+D mit max. 0,7 und bei II mit max. 0,7 festgesetzt.

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Die Dächer der Wohngebäude werden als Satteldächer (SD) mit dunkelgetönter, harter Bedachung, mit einer Dachneigung von 30 - 38°, festgesetzt. Für das über 3 Grundstücke in nord-südlicher Richtung verlaufende Baufenster in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird die Dachneigung mit 38 - 45° festgesetzt.

Der Bestand der Wohnhäuser steht der oben genannten Festsetzung nicht entgegen.

3.2 Die Dächer der Garagen und Nebengebäude werden als Satteldächer, die der Dachneigung und der Eindeckung der Hauptgebäude anzugleichen sind, festgesetzt.

Der Bestand der Garagen und Nebengebäude steht der oben genannten Festsetzung nicht entgegen.

3.3 Dachgauben sind auf Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Ausnahmsweise sind ab einer Dachneigung von 30° Dreiecksgauben zugelassen, wenn diese maßstäblich der Dachfläche angepaßt werden. Der Fußpunkt einer Dreiecksgaube darf nicht mehr als 2,00 m betragen.

Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben als Schlepp- bzw. Satteldachgauben in einer max. Breite von 2,00 m und einer Traufhöhe von 1,30 m zu errichten. Dachgauben sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude bzw. ausnahmsweise in Kupfer- oder Titanzinkblech zu decken.

3.4 Als Grundstückseinfriedung wird entlang aller Straßenseiten ein 1,00 m hoher waagrechter oder senkrechter Holzbretterzaun auf verdeckten Pfosten, festgesetzt. Sockelhöhe davon max. 0,20 m.



- 3.5 In Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits bebaute Grundstücke. Die Gebäude weichen zum Teil von den neu getroffenen Festsetzungen ab, können jedoch bedenkenlos in den Bebauungsplanentwurf integriert werden. Diese Gebäude genießen solange Bestandsschutz, wie nicht Ersatzbauten oder Umbaumaßnahmen in größerem Umfang stattfinden.
- 3.6 Dachflächenwasser ist bei allen neu zu errichtenden Gebäuden, soweit möglich, zu versickern. Bestehende Gebäude sind nicht von dieser Festsetzung betroffen.

4. **Größe der Grundstücke**

- 4.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen.

5. **Inkrafttreten**

Bei Inkrafttreten des "Bebauungsplanes Gachenbach-Nord 3. Änderung" tritt der bisherige Bebauungsplan Gachenbach-Nord außer Kraft.



RENSVERMERKE

15. OKT. 1993 /
u. 1. DEZ. 1994

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit
/ Beteiligung Töt gem. § 4 Abs. 1 BauGB

vom 10. APR. 1997 bis 22. MAI 1997 statt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 02. SEP. 1997 bis 02. OKT. 1997
öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates

vom 21. OKT. 1997
die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat die Änderung des Bebauungsplanes gem

§ 11 Abs. 1 BauGB mit Bescheid
vom 02. FEB. 1998 Az 24-610-3/2
genehmigt.

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am : 06. FEB. 1998 gem § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach

Gachenbach, den 06. MRZ. 1998

.....
1. Bürgermeister

