

A. Planzeichnung

Neubearbeitung Bebauungsplan „GACHENBACH-NORD“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1, 3, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit Grundrungsplan „GACHENBACH-NORD“ als

SATZUNG.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser...
3. Allgemeines Wohngebiet, untergliedert in WA1, WA2, WA3
4. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
5. nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE
6. Einzel- und Doppelhäuser zulässig; 2 WE je Einzelhaus bzw. 2 WE je Doppelhaushälfte
7. GRZ 0,40
8. GFZ 0,70
9. II
10. SD
11. WH 6,50
12. FH 9,0
13. Baugrenze
14. Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Nebenanlagen (N):
15. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
16. Verkehrsflächen öffentlich (Hinweise: 1. Fahrbahn, 2. Grünstreifen/Verkehrsgrün als Schotterrasenflächen, 3. Parkfläche/Verkehrsgrün)
17. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrünflächen, Verkehrsflächen von Natur und Landschaft (A1 zugeordnet WA 3; A2 zugeordnet WA 2; Ausgleichsfläche A3 = Ökotopt)
18. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung: Hausgärten, exten. Grünfl.
19. Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsnetz zugunsten der Öffentlichkeit und der jeweiligen Anlieger (zur Freihaltung Werbemöglichkeit aufgrund der Sackgassenituation)
20. Spielplatz öffentlich
21. Maßzahlen in Metern, z.B. 6 m, 15 m

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Mit Geruchs- und Lärmmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Hotelanlagen ist zu rechnen.
2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 DSOch (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege muss darauf achten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 DSOch (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege muss darauf achten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 DSOch (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege muss darauf achten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 DSOch (Denkmalschutzgesetz).
3. Wasserverschärfende Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
4. Energie und Klimawandel: Ausdrücklich wird für die zu erstellenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. für Solarthermie, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen. Auf die rechtsverbindlich eingehenden Anforderungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG), zukünftig Gebäudeenergiegesetz (GEG), wird ausdrücklich hingewiesen. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien dem Wärmebedarf zugeführt werden.
5. Die Grenzabstände bei Befliegungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut Aufstellungssatzung zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 48, einhalten. Weiterhin ist die Befliegung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet ist.
6. Für die Hinterlieger des Gebäudes der Johannesstraße sind die Abfallgebühren an der Erschließungsstraße am Tage der Abgabe bereit zu stellen.
7. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Der Sachzustandbereich für Kabel bei Bayernwerk Netze beträgt bei Aufbauten bis 0,5 m rechts und links zur Traubenseite.
8. Bestandschutz: Bestandschutz für die vorhandenen Gebäude nur angenommen werden kann, wenn diese auch zulässigweise errichtet wurden. Bei Ersatzbauten und wesentlichen Umbaumaßnahmen sind im Rahmen der Verhältnismäßigkeit die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplans einzuhalten.
9. Baugebot gem. § 176 BauGB

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen
2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen
3. Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen
4. Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)
5. Höhenanforderungen
6. Geländeveränderungen
7. Verankerung von Niederschlagswasser
8. Einfriedungen und Versorgungsleitungen

C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. 74/16 bestehende Flurstücknummern, hier 74/16, Gemarkung Gachenbach
2. bestehende Flurstücksgrenzen; vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. bestehende Haupt- und Nebengebäude
4. Vorschlag für die Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden
5. vorhandene Gehölze; Erhaltung wird auf sonstige Pflanzangebote angerechnet!
6. Vorschlag Garagen- und Stellplatzstandort
7. Höhenlinien in Meter
8. Parkplatz (öffentlich)
9. Zufahrt
10. Trafostation (Bestand)
11. Katastereintrag lt. digitaler Flurkarte; keine Relevanz für B-Plan!

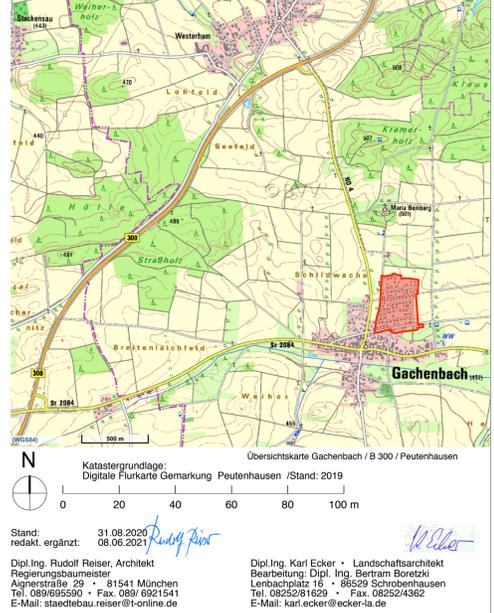
9. Stellplätze für PKW, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen
10. Grünordnung
- 10.1.1. Pflanzliste 1: Bäume
- 10.1.2. Pflanzliste 2: Sträucher
- 10.1.3. Pflanzliste 3: Bäume für Straßenbegrünung
- 10.1.4. Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen
- 10.2. Geometrisch wirkende Hecken (opporante Formchen) sowie jede Art schematischer Befliegung sind an den Grenzabständen unzulässig.
- 10.3. Pro vollendeter 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- 10.4. Öffentliche Grünflächen
- 10.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.7. Immalienenschutz
- 10.8. Verhältnis Neubearbeitung und bisheriger Bebauungsplan bzw. Änderungen hierzu

11. Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die Neubearbeitung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 a IV mit § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2020 hat in der Zeit vom 22.02.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden.
3. Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 a IV mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2021 mit Frist bis zum 30.04.2021 Beteiligung zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.08.2020, redaktionell ergänzt am 08.06.2021, als Satzung beschlossen.

(Siegel) Alfred Lengler, Erster Bürgermeister

(Siegel) Alfred Lengler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE GACHENBACH - GMKG. GACHENBACH BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "GACHENBACH-NORD" - NEUBEARBEITUNG M. 1 : 1000



Stand: 31.08.2020
redakt. ergänzt: 08.06.2021

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungs- u. Katasterverwaltung
Aignerstraße 29 • 81541 München
E-Mail: staedtebau.reiser@online.de

Dipl.-Ing. Karl Ecker • Landschaftsarchitekt
Beschreibung: Dipl.-Ing. Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16 • 85629 Schrobenhausen
Tel. 0825281629 • Fax. 082524362
E-Mail: karl.ecker@ecker.de