

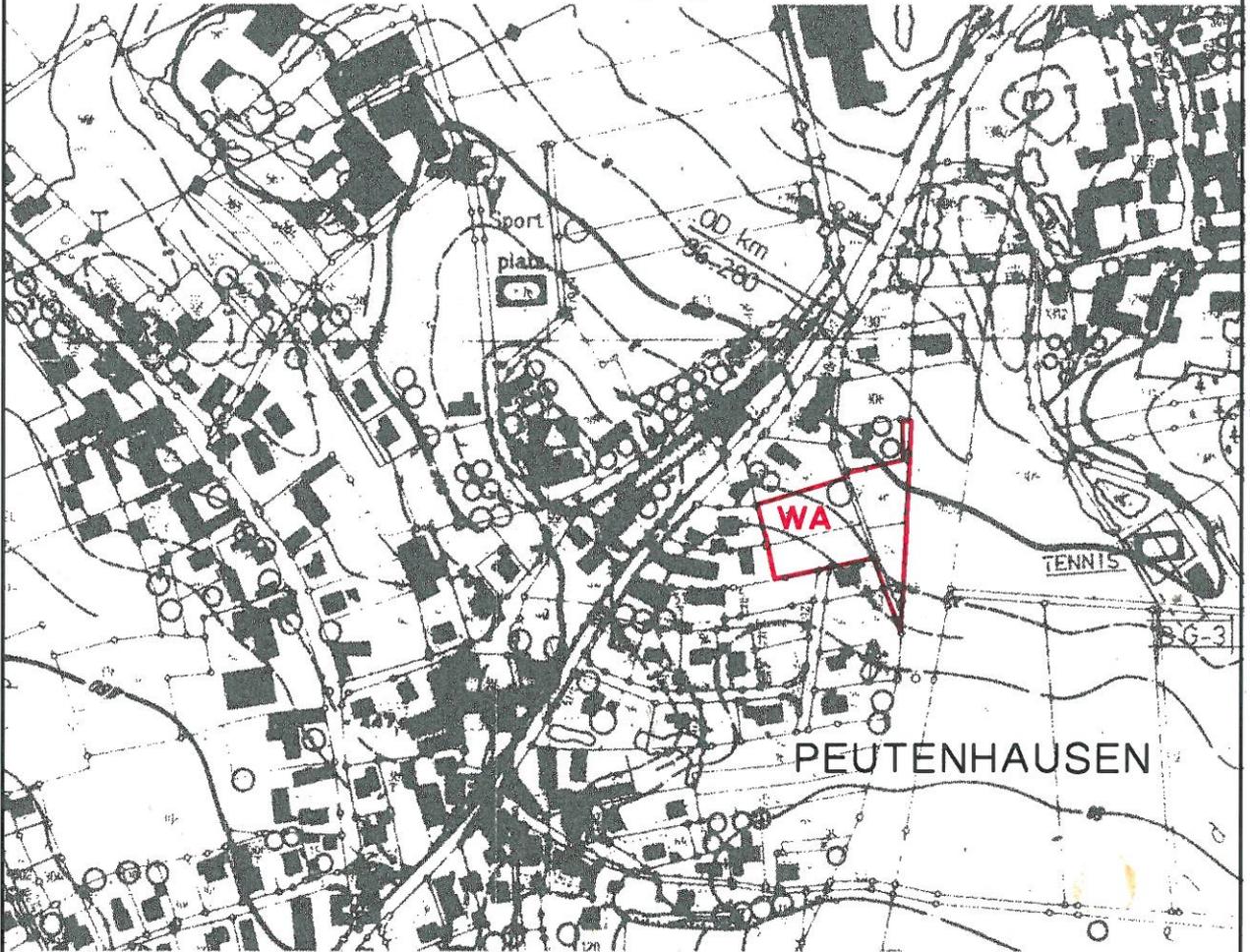


GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN

"IN DER HUT"

IN PEUTENHAUSEN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000

Genehmigte Fassung

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT BEGRÜNDUNG

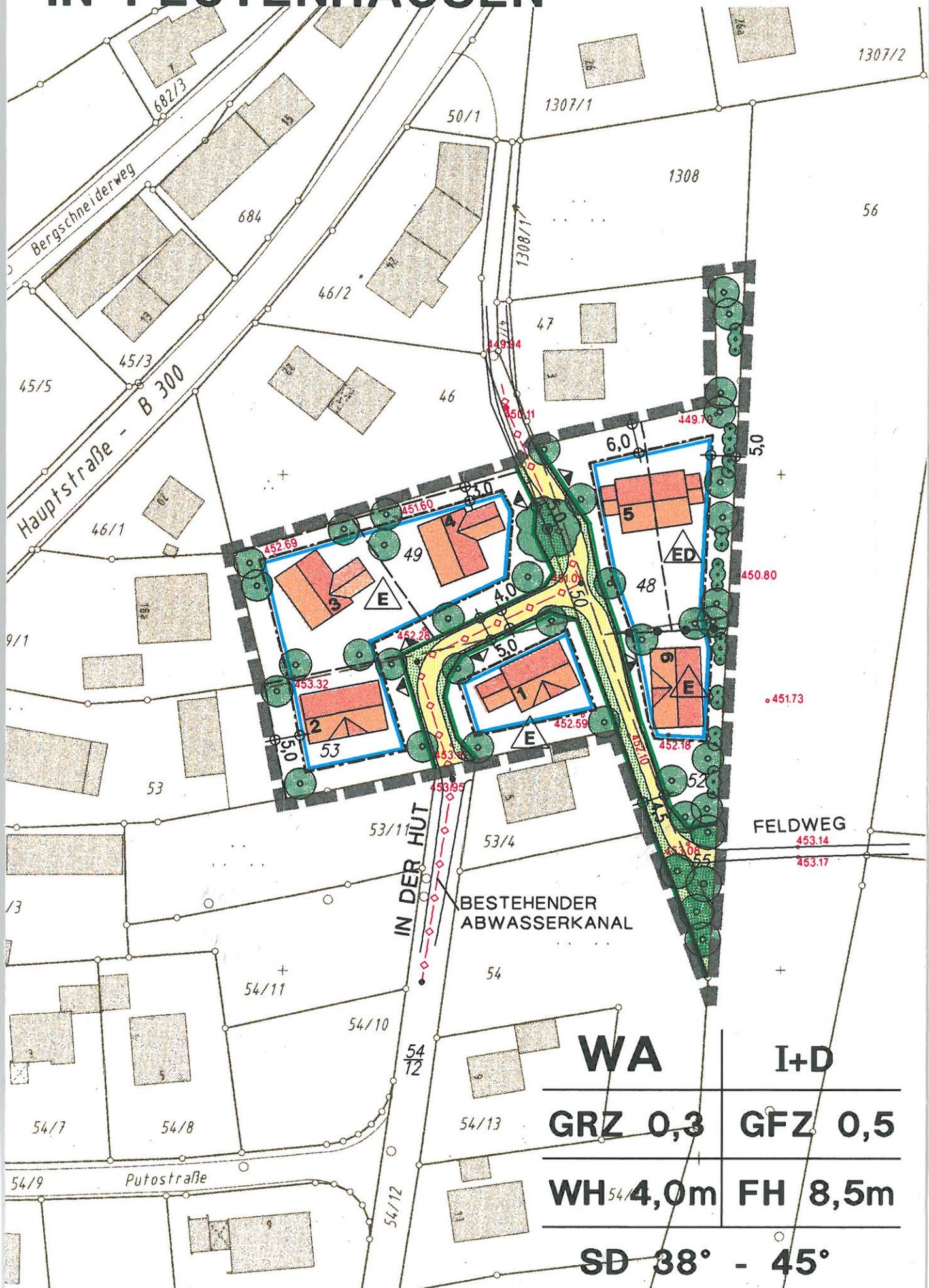
ARCHITEKT
DIPL.ING. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205 / 557

ENTWURF VOM 29.04.1994
FASSUNG VOM 24.01.1996



Stützmauern sind nicht zulässig.

GEMEINDE GACHENBACH BEBAUUNGSPLAN "IN DER HUT IN PEUTENHAUSEN



WA	I+D
GRZ 0,3	GFZ 0,5
WH^{54/12} 4,0m	FH 8,5m
SD 38° - 45°	



ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet (2.1)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3 (3.2)

GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl 0,5 (3.3)

I+D zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Geschoß im Dachraum (3.1)

 nur Einzelhäuser zulässig (4.1)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (4.1)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WH 4,0m Wandhöhe 4,0 m (6.2)

FH 8,5m Firsthöhe 8,5 m (6.2)

SD Satteldach (5.1.1)

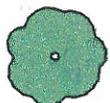
38°-45° Dachneigung (5.1.1)

 Baugrenze (4.2)

 Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung von Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

 Bäume und Sträucher zu pflanzen (10.)

 zu erhaltender Baum



M 1 : 1 000

NORD


0 10 20 30 40 50 m



I. A.
 Lenz
 Reg. Rätin



nür die Hinweise

49

bestehende Flurstücksnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für Grundstücksteilungen



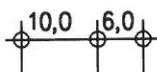
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Firstrichtung und Numerierung



Vorschlag für die Grundstückszufahrt



Maßzahlen (Meter)

• 451,22

bestehende Geländehöhen (m ü. NN)

Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

Wasserwirtschaftliche Auflagen

- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MaBl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden (s. a. Festsetzungen 9.3 und 11.).
- Die für die Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die Gemeinde Gachenbach beantragt.



Die Gemeinde Gachenbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

BEBAUUNGSPLAN "IN DER HUT" IN PEUTENHAUSEN

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Hut" in Peutenhausen gilt die von Architekt Dipl.Ing. Wilfried Wurtz, Dasing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.04.1994 in der Fassung vom 24.01.1996, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

3.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3. Durch die Grundflächen von offenen Stellplätzen sowie von Zufahrten darf eine GRZ von 0,35 erreicht werden.

3.3 Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,5. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden mitgerechnet.

4. Bauweise, Grenzabstände

4.1 Einzelhäuser sind allgemein zulässig. Ein Doppelhaus ist nur auf dem Grundstück Nr. 5 zulässig; die Erschließung (Zufahrt und Leitungsrecht) der östlichen Grundstückshälfte ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Je Grundstück ist ein kleineres Nebengebäude (z.B. Garten- oder Gewächshaus) außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei darf die Länge 5 m, die Grundfläche 20 m² und die Firsthöhe 3,5 m nicht überschreiten.



4 Innerhalb der Baugrenzen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bei allen Gebäuden einzuhalten (dies gilt nicht bei einem Doppelhaus an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

5. Gestaltung der Gebäude

8.2

5.1 Dächer

5.1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38 - 45 zu bauen.

8.3

5.1.2 Dachneigungen von 24° - 38° können bei Dachflächen bis 50 m² (Dachdraufsicht) gestattet werden, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.

8.4

5.1.3 Nebenfirste sind zulässig; sie sind mit einem Giebel abzuschließen.

5.1.4 Die Dacheindeckung wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.

8.5

5.1.5 Dachgauben sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgauben zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

9.
9.1

5.2 Außenwände

5.2.1 Außenwände sind als hellgestrichene, verputzte Mauerflächen oder als Holzwände auszuführen; dies gilt auch für sichtbare Sockel.

5.2.2 Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

9.2

6. Höhen der Gebäude

9.3

6.1 Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen wird festgesetzt:

6.1.1 Wenn die Straße höher liegt als das Baugrundstück, ist der Bezugspunkt die höchstliegende Oberkante der anliegenden Straße an der Grundstücksgrenze.

10.
10.1

6.1.2 Wenn die Straße tiefer liegt als das Baugrundstück, ist der Bezugspunkt der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Baugrundstückes.

10.1.1

6.2 Wandhöhen und Firsthöhen:

Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:

Wandhöhen (TH) 4,0 m

Firsthöhen (FH) 8,5 m

Hinweis: Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt (siehe 6.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen an der Wandaußenseite.

10.1.2

7. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.



3. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zu errichten.
- 8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten.
- 8.4 Zaunsockel zur Straßenseite sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind. Zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind Zaunsockel unzulässig.
- 8.5 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, daß ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

9. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

- 9.1 Im Bereich der Zufahrten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen.
Eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m darf zur anliegenden Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet sein.
Der Mindestabstand von Garagentoren zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,0 m betragen.
- 9.2 Treffen Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m dazwischen anzuordnen.
- 9.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird.
Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
Flächen von mehr als 30 m² sind in begrünter Form zu gestalten (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

10. Grünordnung

- 10.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:
Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind insbesondere die folgenden Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

10.1.1 Pflanzenliste 1 - Einzelbäume

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

10.1.2 Pflanzenliste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa multiflora	Büschelrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hundsrose	Syringa vulgaris	Flieder



10.1.3 Pflanzliste 3 - zusätzliche Gehölze im privaten Grün

Amelanchier lamarckii	Felsenbime	Philadelphus coronarius	
Pfeifenstrauch			
Buddleia	Schmetterlings-	Pinus in Sorten	Kiefer
in Sorten	strauch	Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Chaenomeles Hybride	Scheinquitte	Syringa in Sorten	Flieder
Cornus alba 'sibirica'	Hartriegel	Strauchrosen	
Cornus mas	Kornelkirsche	Viburnum in Sorten	Schneeball
Deutzia in Sorten	Deutzie	Weigelia in Sorten	Weigelia
Forsythia intermedia	Forsythie	Beerensträucher	
Hydrangea in Sorten	Hortensie		

10.1.4 Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können, falls erforderlich, verändert werden.

10.1.5 Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

10.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am östlichen Gebietsrand ist eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung vorzunehmen.

10.3 Straßenbegleitgrün

Die Flächen sind mit Schotterrassen, Rasensteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

10.4 Hecken

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

11. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist dem Untergrund zuzuführen.

12. Inkrafttreten

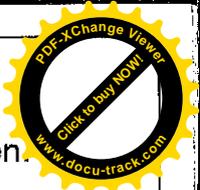
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

~~Gemeinde Gachenbach~~

~~Gachenbach,~~

~~1. Bürgermeister~~

Ausfertigung ~~Änderung~~
 d. Bebauungsplanes
 genehmigt mit S v. 22.08.1996
 Az. 30-610-3/2
 Landratsamt ~~.....~~ - Schrobenhausen



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.10.1993 beschlossen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.1995 bis 28.04.1995 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.1995 bis 08.01.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.01.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom ~~22. AUG. 1996~~ ^{30.6.90-3/2} genehmigt.

~~Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen~~

~~Neuburg, den~~

.

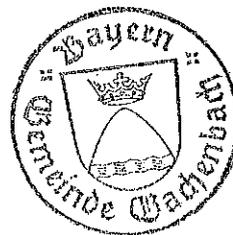
30. AUG. 1996

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach

Gachenbach, den 30. SEP. 1996



(Siegel)

1. Bürgermeister

GEMEINDE GACHENBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BEGRÜNDUNG

1. Bebauung, Erschließung, Grünordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung des Wohngebietes dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

Das Baugebiet bildet einen Teil des östlichen Ortsrandes.

Die Erschließung erfolgt durch die auszubauende Straße "In der Hut", die an die bestehende Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 300 anschließt.

Es ist eine orts- und landschaftstypische Bauweise angestrebt.

Die Gebäude sollen mit mittelsteilem ziegelrotem Dach, hellgestrichenem Mauerwerk und unter Verwendung von Holz in natürlichen Farbtönen hergestellt werden.

Es sind 6 Baugrundstücke vorgesehen, wobei auf Grundstück Nr. 5 auch ein Doppelhaus zulässig ist.

Die Durchgrünung ist gesichert durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für heimische Bäume und Sträucher.

Der östliche Gebietsrand soll durch eine abwechslungsreiche Baum- und Strauchbepflanzung gestaltet werden.

Die Zufahrt von Grundstück Nr. 4 muß mindestens 5,0 m vom Stamm der zu erhaltenden Eiche entfernt bleiben.

Ver- und Entsorgung werden gesichert durch: Strom (Isar-Amperwerke), Wasser (Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe), Abwasserbeseitigung (vollbiologische gemeindliche Kläranlage).

2. Flächen, Einwohner

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich beträgt: 6 140 m²
davon sind

- | | |
|---|----------------------|
| 1. 6 Baugrundstücke
(Durchschnitt ca. 850 m ²) | 5 090 m ² |
| 2. Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen | 1 050 m ² |

Die vorgeschlagenen Aufteilungen ergeben folgende Grundstücksgrößen (ca.):

1 (700), 2 (700), 3 (850), 4 (800), 5 (1 430), 6 (610).

Hinweis:

Die Flächenermittlung erfolgte auf der Grundlage der Flurkarte des Vermessungsamtes Ingolstadt (Stand 1993). Bei der endgültigen Vermessung können geringfügige Abweichungen entstehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Peutenhausen):

- vollständig: 48, 49, 52, 55;
teilweise: 50 (Weg) und 53.

Innerhalb des Baugebietes ist mit ca. 25 - 30 Einwohnern zu rechnen.