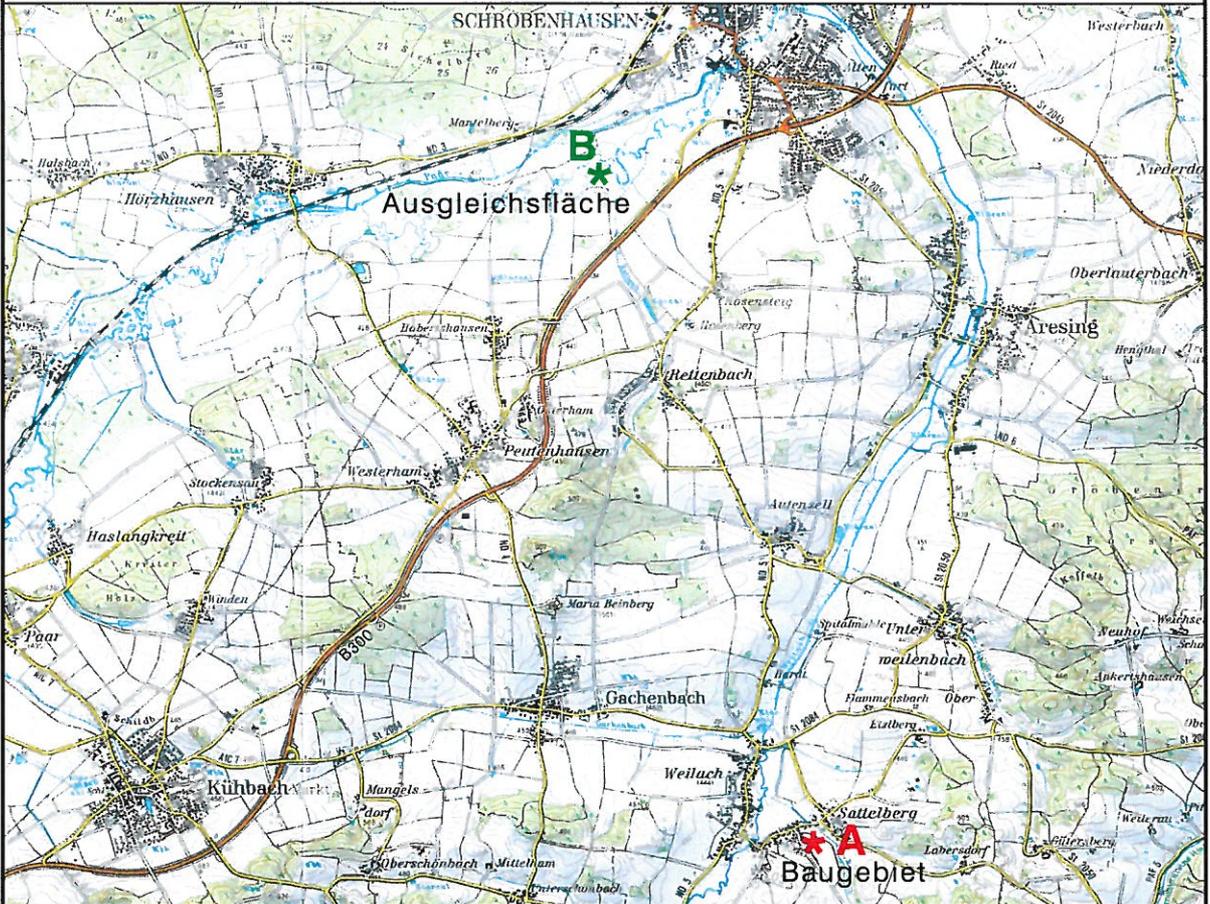




GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN

"AM KLEINFELD" IN SATTELBERG



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT

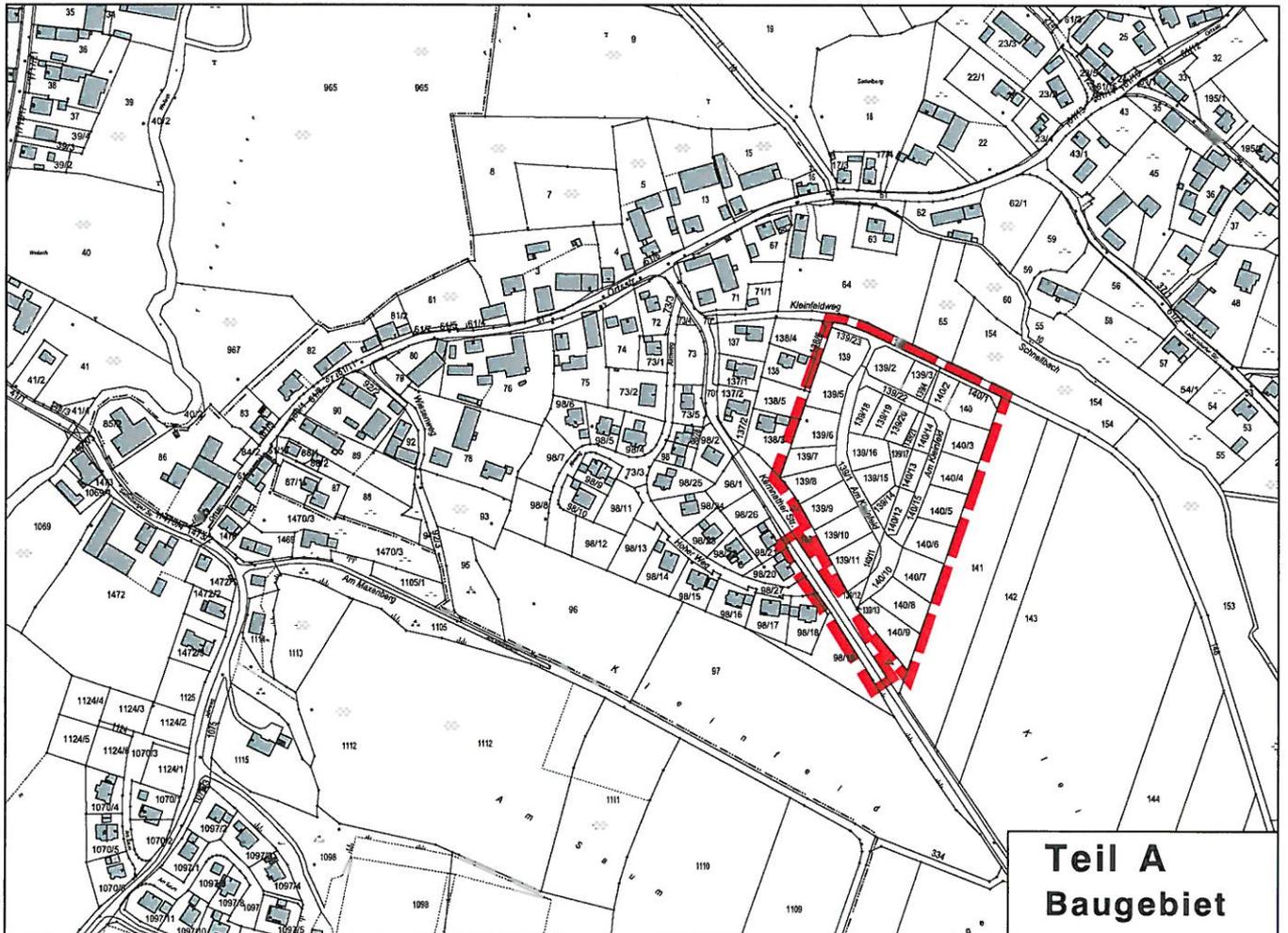
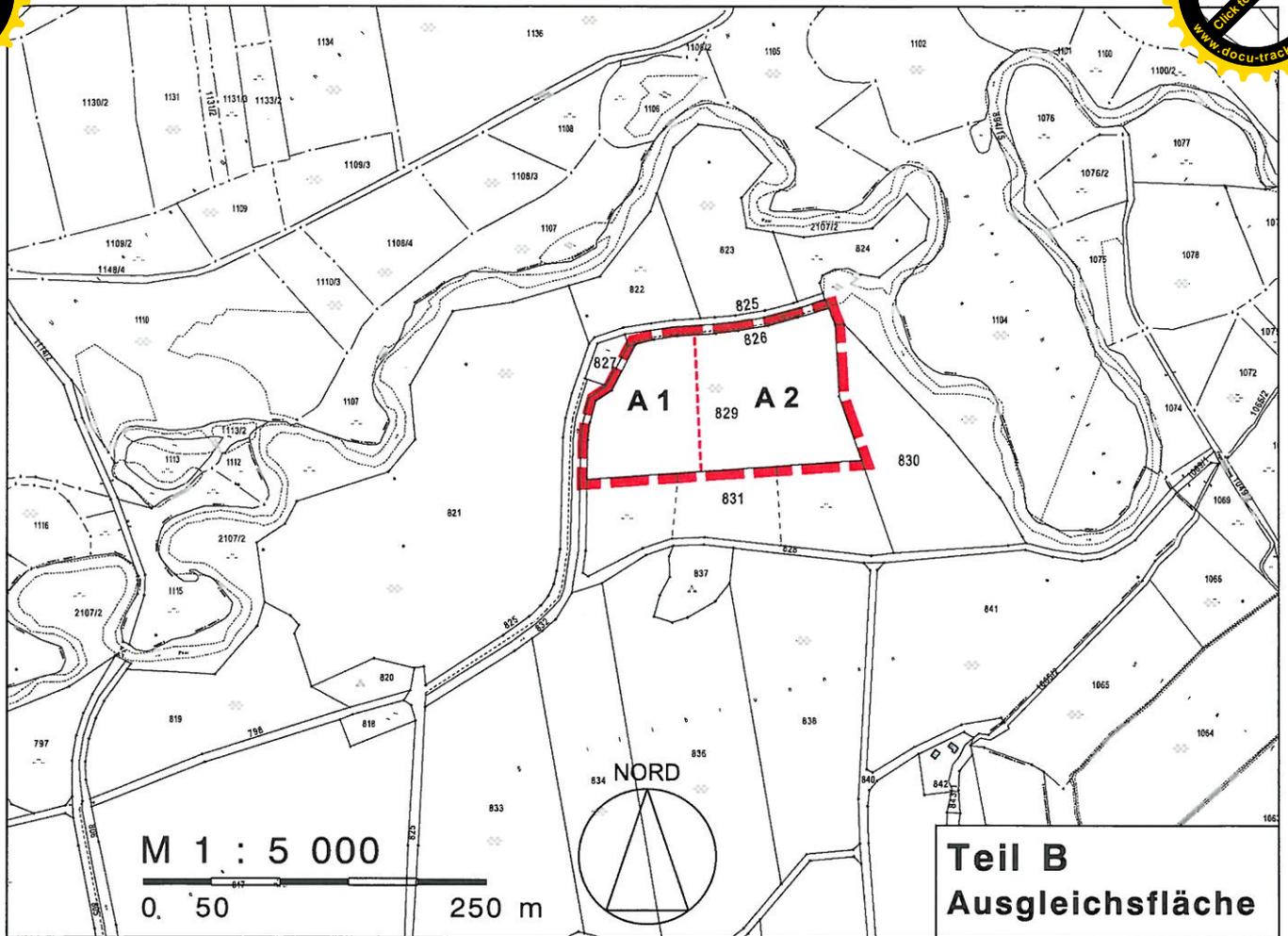
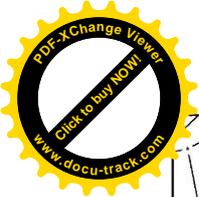
ENTWURF VOM 06.03.2006

FASSUNG VOM 17.10.2006

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

LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.-ING. KARL ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252 / 81629

GEMEINDE GACHENBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN





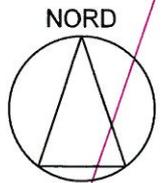
Teil A
Baugebiet

GEMEINDE GACHENBACH - BEBAUUNGSPLAN
"AM KLEINFELD" IN SATTELBERG



WA

II	△ E 2 WE alle (D) 6/6a, 7/7a, 8/8a, 15/15a
GRZ 0,35	GFZ 0,6
15°- 45°	(0°- 15°)
WH 6,25 m WH (3,75 m)	FH 9,00 m FH (6,50 m)



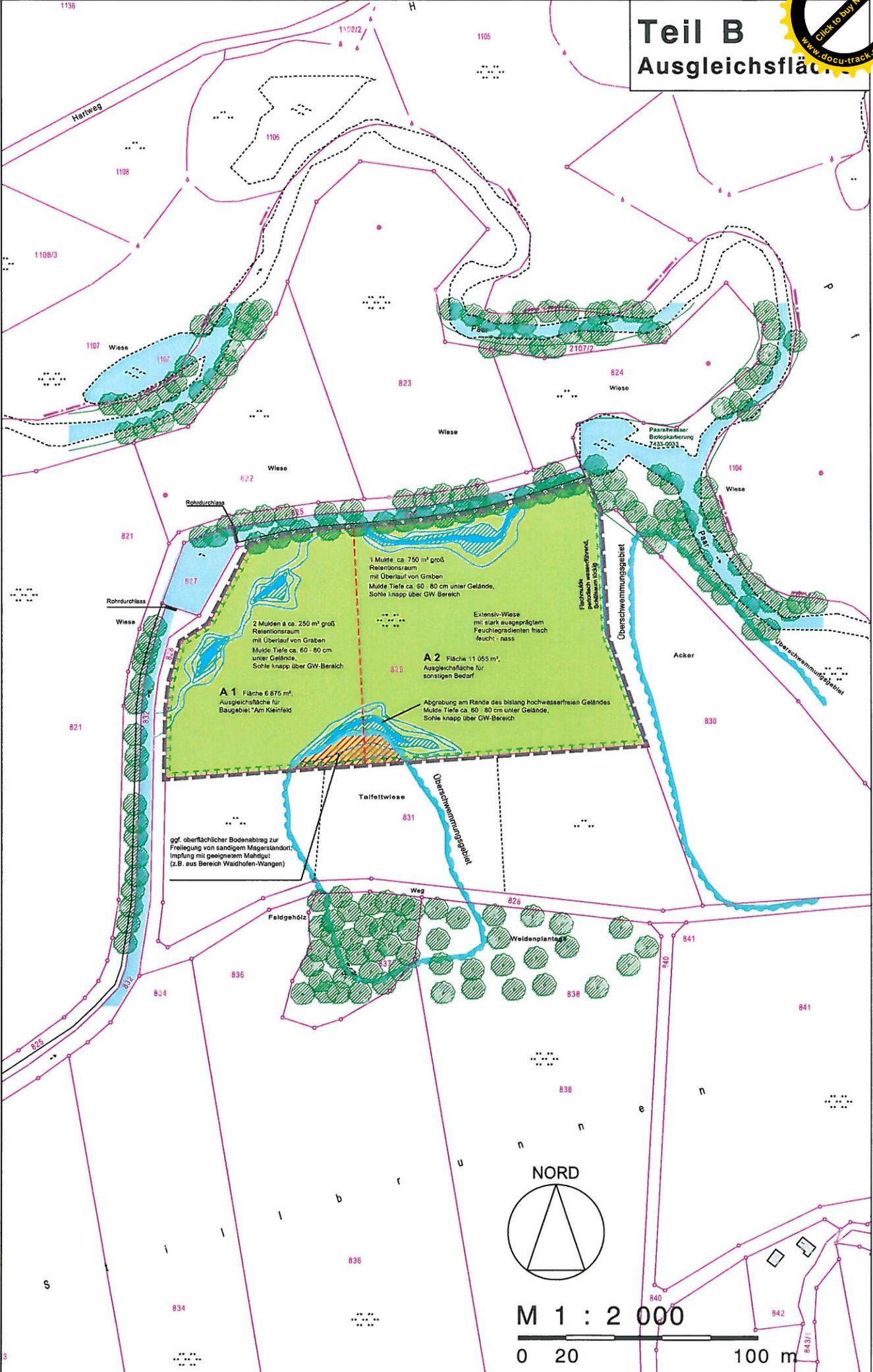
M 1 : 1 000



A. PLANZEICHNUNG
FASSUNG VOM 17.10.2006



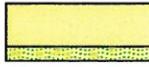
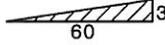
Teil B Ausgleichsflächen



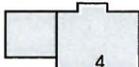


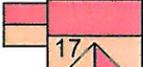
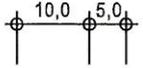
B. ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A und B)
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe Ziffer (C 2.)
3. GRZ 0,35 Grundflächenzahl 0,35 (C 3.2)
4. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 (C 3.3)
5. II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
6.  2 WE Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten allgemein zulässig
7. (D) Doppelhäuser zulässig (nur Parzellen 6/6a, 7/7a, 8/8a und 15/15a), (C 4.1)
8. 452,10 Bezugspunkt A (z. B. 452,10 m ü. NN) (C 6.2)
9. 51,50 Bezugspunkt B (z. B. 451,50 m ü. NN) (C 6.3)
10. WH 6,25 max. Wandhöhe bei Gebäuden mit Grenzabstand
11. (WH 3,75) max. Wandhöhe bei Grenzanbauten
12. FH 9,00 max. Firsthöhe bei Gebäuden mit Grenzabstand
13. (FH 6,50) max. Firsthöhe bei Grenzanbauten
14. 15° - 45° Dachneigung (C 5.1)
(0° - 15°)
15.  Baugrenze (C 4.2)
16.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
17.  Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
18.  Fußweg
19.  Sichtfelder (C 9.)
20.  Private Grünfläche
21.  Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
22.  Bäume zu pflanzen; in der Lage veränderbar (C 12.)
23.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Teil B)

b) für die Hinweise

24. 140 bestehende Flurstücksnummern (Gemarkung Sattelberg)
25.  bestehende Flurstücksgrenzen
26.  bestehende Haupt- und Nebengebäude

27.  Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummerierung
28.  Maßzahlen
29.  bestehende Geländehöhen (m ü. NN)
30.  Bestehende Bäume
31.  Vorschlag für die Lage der Höhenfestpunkte (D. 5.)

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionen

Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.

2. 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, Grabungsbüro, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/1638 anzuzeigen.

3. Wasserwirtschaftliche Auflagen

3.1 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

3.2 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

3.3 Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich zu machen.

3.4 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park/Stellflächen ist breitflächig zu versickern. Das für eine Versickerung (Versickerungsanlagen) bestehende Regelwerk ist hierbei zu beachten; auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

3.5 Aufgrund möglicher Schichtwasseraustritte sollten Keller wasserdicht ausgebildet werden.

3.6 Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

4. Energieeinsparung

Der Einsatz regenerativer Energiequellen (Wärmepumpen, Photovoltaik, Solar u. a.) ist ausdrücklich erwünscht, ebenso die Errichtung von Niedrigenergiehäusern.

5. Bezugspunkte

Die Wand- und Firsthöhen können über die Höhenfestpunkte ermittelt werden. Dadurch wird eine Höhenüberprüfung vor Ort leichter durchführbar.



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

"AM KLEINFELD" IN SATTELBERG

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kleinfeld" in Sattelberg gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz, Dasing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.03.2006, in der Fassung vom 17.10.2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A (Baugebiet) und B (Ausgleichsfläche).

Teil A (Baugebiet)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das im Teil A 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 folgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1, 3, 4, 5 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

§ 4 Abs. 3 Nr. 2

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig (II).

3.2 Grundfläche

3.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35; dabei sind Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude mitzurechnen.

3.2.2 Durch das Mitrechnen von offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten darf die zulässige Grundfläche um max. 50 m² je Baugrundstück überschritten werden.

3.3 Geschossfläche

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.



4. Bauweise, Grenzabstände

- 4.1 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten sind allgemein zulässig; auf den Grundstücken Am Kleinfeld 6/6a, 7/7a, 8/8a und 15/15a ist je ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus mit einer Wohneinheit je Hälfte zulässig.
- 4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Kleinere Nebengebäude (Gartenhäuschen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie folgende Festsetzungen einhalten:
1. Grundfläche insgesamt max. 12 m²
 2. Max. Wandhöhe 2,50 m
 3. max. Firsthöhe 3,50 m
 4. Grenzabstand min. 1,50 m
 5. nicht im Bereich zwischen Wohngebäude und (entlang) der Erschließungsstraße sowie in der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- 4.3 Grenzbebauung (abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO)
Grenzbebauung ist nach folgenden Festsetzungen zulässig (als Grenzbebauung gilt auch eine Bebauung zwischen 1,5 m und 3,0 m Grenzabstand, s. a. 4.3.5):
- 4.3.1 Maximale Länge von 8,0 m.
- 4.3.2 Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig.
- 4.3.3 *Hinweis: Die Festsetzungen 4.3.1 und 4.3.2 gelten nicht für Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.*
- 4.3.4 Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, sofern der Brandschutz gesichert ist.
Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenz wand) finden sich in Art. 33 (4) BayBO mit mindestens 1,25 m.
Grenzanbauten sind mit der Giebelseite und im rechten Winkel zum Nachbargrundstück auszubilden.
- 4.3.5 Es ist ein Grenzabstand von 3,0 m bei Hauptgebäuden (unabhängig von deren Wandhöhe) und, wenn kein Grenzanbau vorgesehen ist, von 1,5 m bei Garagen und Nebengebäuden einzuhalten (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO finden keine Anwendung).

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Dächer
- 5.1.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern und einer Neigung von 15° - 45° zu bauen; zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und versetztes Pultdach.
- 5.1.2 Dachneigungen von 0° - 15° sind bei Dachflächen bis 50 m² (Dachdraufsicht) zulässig.
- 5.1.3 Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.
- 5.1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Dachgauben sind in Form von Schlepp- 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. Zwischen Dachgaube und Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m und zwischen Dachgaube und Zwerchgiebel ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- 5.1.5 Solaranlagen sind zulässig.



5.2 Außenwände

Zulässig sind:

- 5.2.1 Hellgestrichene, verputzte Mauerflächen
- 5.2.2 Holzhäuser (ausgenommen in massiver Rundholzblockbauweise), Holzwände sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Wand- und Firsthöhen

Von den nachfolgend bezeichneten unteren Bezugspunkten (in m ü. NN) werden die Wand- und Firsthöhen gemessen.

Die unterschiedlichen Bezugspunkte sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am First.

- 6.2 Bei Gebäuden mit Grenzabstand von 3,0 m und mehr gilt der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte untere Bezugspunkt A (z. B. bei Haus Nr. 9: 452,10 m ü. NN).

Die Wandhöhen betragen max. 6,25 m.

Die Firsthöhen betragen max. 9,00 m.

- 6.3 Bei Grenzanbauten und Gebäuden zwischen 1,5 m und 3,0 m Grenzabstand gilt der untere Bezugspunkt B (z. B. bei Haus Nr. 9: 451,50 m ü. NN, nördlicher Bezugspunkt B)

Die Wandhöhen betragen max. 3,75 m.

Die Firsthöhen betragen max. 6,50 m.

Hinweis: Bei einigen Grundstücken sind alternativ an zwei Seiten Grenzanbauten möglich. Hier sind dann zwei unterschiedliche Bezugspunkte B festgesetzt.

Die Bezugspunkte liegen im Mittel zwischen 20 cm und 50 cm über der anliegenden Straßenoberkante.

7. Einfriedungen, Stützmauern

- 7.1 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holzzäune oder Metallzäune zu errichten.
- 7.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten.
- 7.4 Zaunsockel zur Straßenseite und zum Außenbereich sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind.
- 7.5 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.
- 7.6 Stützmauern sind nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Oberkante darf die Höhe des Bezugspunktes (siehe 6.1) nicht überschreiten.



8. **Zufahrten, Stellplätze für Pkw, befestigte Grundstücksflächen**
- 8.1 Die Zufahrt von Fl.Nr. 139 (Kleinfeldweg 8) erfolgt vom Kleinfeldweg. Alle anderen Grundstückszufahrten sind nur von der Straße "Am Kleinfeld" zulässig.
- 8.2 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.
- 8.2 Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Befestigte Flächen ab 30 m² sind in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

9. **Sichtfelder**
Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.

10. **Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit dem Untergrund zuzuführen.

11. **Leitungen**
Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

12. **Grünordnung**
- 12.1 **Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Anzahl der im Plan dargestellten Einzelbäume im öffentlichen und privaten Bereich ist mindestens einzuhalten.
- 12.2 **Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern**
- 12.2.1 **Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Bäume der Pflanzenliste 1 sind im dargestellten Umfang zu pflanzen.
Innerhalb des mindestens 5 m breiten Grünstreifens am östlichen Rand des Baugebiets ist zur Ortsrandeingrünung auf mind. 50% der Gesamtlänge eine Hecke mit eingestreuten Einzelbäumen zu entwickeln. Hierzu sind Sträucher gem. Pflanzenliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie Bäume gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die gemäß Nachbarschaftsrecht geltenden Mindestabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Es sind dies:
 - 4,0 m bei Bäumen
 - 0,5 m bei Sträuchern unter 2,0 m Höhe
 - 2,0 m bei Sträuchern über 2,0 m HöheDie im Plan dargestellten Baumstandorte können, soweit erforderlich, verändert werden.



12.2.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße "Am Kleinfeld" sind Laubbäume gem. Pflanzenliste 4 zu pflanzen.

Im Grünstreifen am "Kleinfeldweg" ist eine lockere Reihe von Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste 2 und 3 zu pflanzen.

Der Spielplatz ist als naturnahe Freifläche zu gestalten. Bäume gem. Pflanzenliste 4 sind vorwiegend im Anschluss an den angrenzenden Gehölzbestand pflanzen.

Die im Plan festgesetzten Standorte können, soweit erforderlich, geringfügig verändert werden.

12.2.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

Bäume für private Grünflächen

Bäume: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere (in Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm/ Halbstamm zulässig

Pflanzenliste 2:

Sträucher für private und öffentliche Grünflächen, Ortsrand

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister: 2 x v. 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3:

Bäume für öffentliche Grünflächen, nördlichen Ortsrand und Spielplatz

Bäume: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)



Pflanzenliste 4:

Bäume für Straßenraum

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer platanoides

Spitzahorn

Carpinus betulus

Weißbuche, Hainbuche

Prunus avium

Vogelkirsche

Teil B (Ausgleichsflächen)

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fl. Nr. 829, Gemarkung Peutenhausen (Flächenanteil: 6.875 m²)

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Retentionsmulden im dargestellten Umfang herzustellen. Hierzu ist in den bezeichneten Bereichen der anstehende Boden bis knapp oberhalb des Grundwasserspiegels abzutragen.

In den bezeichneten Bereichen ist das Ufer des angrenzenden Grabens so abzuflachen, dass bei höherem Wasserstand das Wasser in die Flutmulden austreten kann, dort vorübergehend zurückgehalten wird, bis es stromab wieder in den Graben abfließen kann. Die Wasserführung im Graben bei Niedrigwasser darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Mulden sind so zu modellieren, dass die Mähbarkeit sichergestellt ist. Insbesondere sollen die Böschungen möglichst flach ausgebildet werden (Neigung max. 1 : 5). Überschüssiges Material ist aus dem Flurstück abzufahren und sachgerecht zu entsorgen.

Nach Fertigstellung der Mulden ist eine standortgemäße, leguminosenfreie Saatgutmischung einzusäen. Ergänzend ist eine Impfung mit Mähgut aus einem geeigneten Feuchtbiotop im Paartal vorzunehmen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln sowie Drainagemaßnahmen sind unzulässig.

Die nährstoffreicheren Bereiche sind zunächst 2x jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Nach 2 Jahren ist nur noch einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist weiterhin abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. Die Mahd sollte nicht vor dem 15. Juli erfolgen.

Sollte sich trotz des vorgesehenen Pflegeregimes die Gefahr der Verbreitung schwer bekämpfbarer Wildkräuter ergeben, sind unverzüglich geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.



E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2006. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2006 hat in der Zeit vom 14.06.2006 bis 17.07.2006 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2006 hat in der Zeit vom 14.06.2006 bis 17.07.2006 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2006 bis 11.09.2006 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2006 bis 11.09.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2006 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gachenbach, den 18.10.2006

.....
 Jakob Bitscher
 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.10.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Gachenbach, den 21. NOV. 2006

.....
 Jakob Bitscher
 1. Bürgermeister





Gemeinde Gachenbach

Änderungssatzung

„Am Kleinfeld / 1. Änderung“

Rechtskräftige Fassung vom 01.09.2009

(Änderung Bebauungsplan „Am Kleinfeld“)



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
„Am Kleinfeld/1. Änderung“ (M 1:5.000)*



**Änderung des seit 20.10.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Am Kleinfeld“ in der Fassung vom 17.10.2006 unter der Bezeichnung**

„Am Kleinfeld / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2009/184)

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

Satzung

„Am Kleinfeld / 1. Änderung“

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Kleinfeld“
in der Fassung vom 17.10.2006.**

§ 1

Inhalt der Änderung

Textliche Festsetzungen

Punkt 4 „Bauweise, Grenzabstände“

Nr. 4.3 Grenzbebauung (abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO) erhält folgende Fassung:

*„Grenzbebauung ist nach folgenden Festsetzungen zulässig (als Grenzbebauung gilt auch eine
Bebauung zwischen einem direkten Grenzanbau bis zu 3,0 m Grenzabstand):“*

Nr. 4.3.4 erhält folgende Fassung:

*„Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, sofern der Brandschutz
gesichert ist. Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der
Brandwand (Grenz wand) finden sich in Art. 33 (4) BayBO mit mindestens 1,25 m.
Grenzanbauten sind mit der Giebelseite und im rechten Winkel zum Nachbargrundstück auszubilden.
Bei der Einhaltung eines Grenzabstandes zwischen 0,5 m und 3,0 m können Garagen und
Nebengebäude auch mit der Traufseite zum Nachbargrundstück ausgebildet werden.“*

Nr. 4.3.5 erhält folgende Fassung:

*„Es ist ein Grenzabstand von 3,0 m bei Hauptgebäuden (unabhängig von deren Wandhöhe)
einzuhalten.“*



§ 2

Bestandsschutz

Die bereits vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4

Verfahrensvermerke

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **10.03.2009**.
- b) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **21.07.2009** bis **20.08.2009**.
- c) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Frist für Stellungnahme bis **20.08.2009**.
- d) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **01.09.2009**.
- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:
Gemeinde Gachenbach, den **22.09.2009**




.....
Lengler Alfred
Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **24.09.2009**.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach, den **26. OKT. 2009**




.....
Lengler Alfred
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „Am Kleinfeld“ in der Fassung vom 17.10.2006 unter der Bezeichnung „Am Kleinfeld / 1. Änderung“

Begründung

Die Gemeinde Gachenbach hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2006 aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere wegen einer besseren Ausnutzung der Bauflächen, und aus Gründen des Nachbarnschutzes Grenzabstände zugelassen, die von der damaligen Bayerischen Bauordnung abwichen.

Neben einem direkten Grenzausbau war abweichend von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO statt 3,00 m auch ein Grenzabstand von 1,50 m bei Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Diese im Jahr 2006 getroffene Festsetzung wurde durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2008 überholt.

Ab 01.01.2008 gilt gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auch eine zwischen Grenze und 3,0 m Grenzabstand errichtete Garage als Grenzgarage; d. h. der Bauwerber kann den Abstand zwischen Grenze und 3,0 m frei wählen.

Da die Gemeinde Gachenbach bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen Wünschen von Bauwerbern hinsichtlich eines variableren Grenzausbaus entsprechen wollte, wird der Bebauungsplan nun den Bestimmungen des geänderten Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung angepasst.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der Planung berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die vorliegende Änderungssatzung sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Schrobenhausen, 01.09.2009
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Gachenbach
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Lengler Alfred
Erster Bürgermeister.