

# BEBAUUNGSPLAN

NR.

GEMEINDE

## GACHENBACH

ORTSTEIL

## WEILACH

GEBIET

## AM SAUM

*In Farbe*

MASSTAB

**1:1000**



DATUM DER AUSARBEITUNG

**AICHACH, DEN 05.03.1985**

FASSUNG VOM 25.07.1985

ENTWURFSVERFASSER

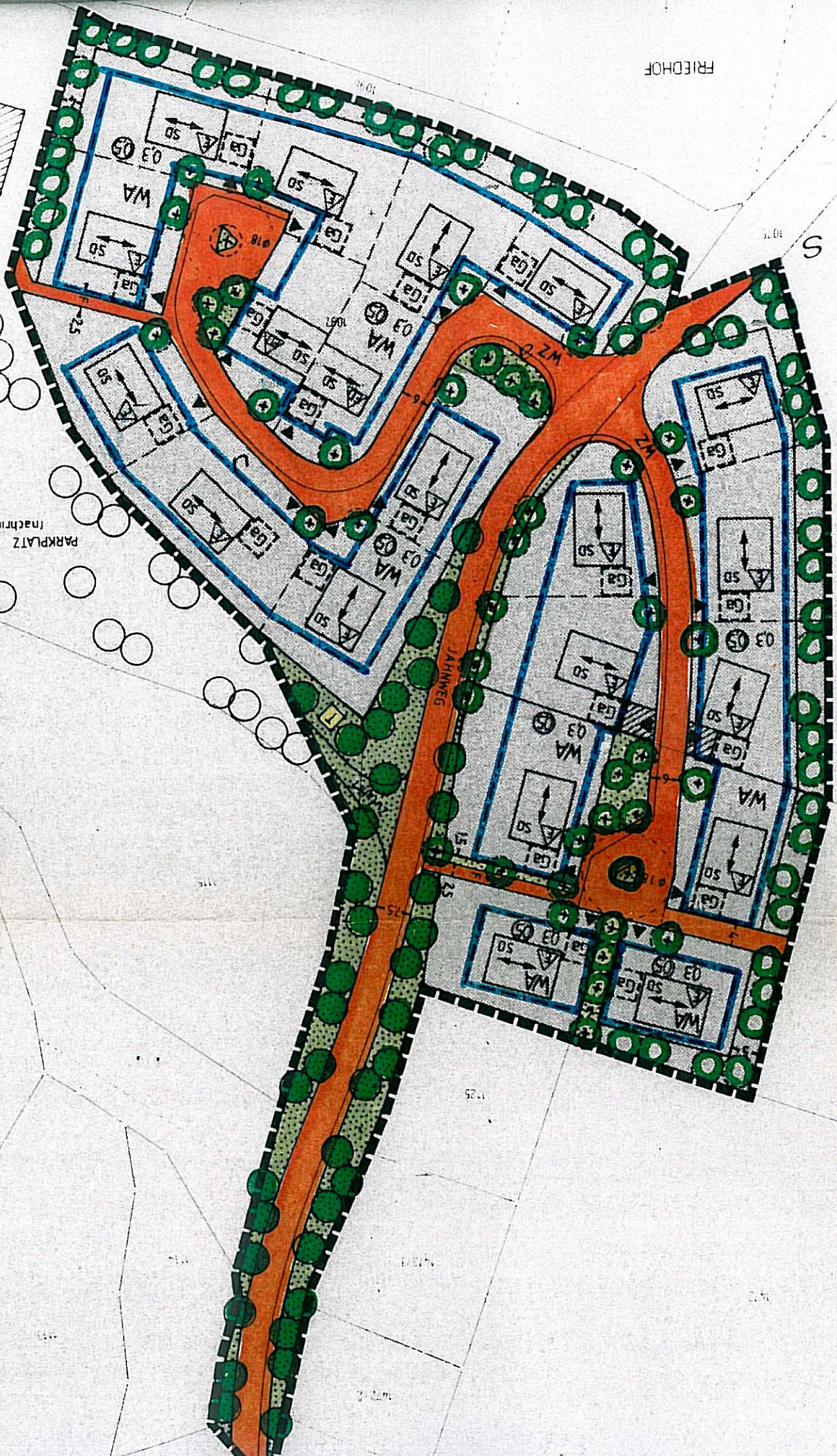
ING. REINHARD SKIEBE ARCHITEKT BAB 8890 AICHACH  
ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO TEL 08251/2839 DEURINGERSTR.18



FRIEDHOF

S












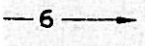




PARKPLATZ MIT  
Inachrichtic






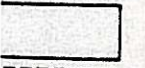
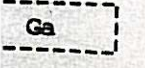



LEICHENERKLÄRUNG

.) Für die Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
-  Öffentliche Grünfläche
-  Fläche für den Gemeinbedarf - Trafostation -
-  Für die Allgemeinheit freizuhaltender Bereich (s. Ziffer 7.5)
-  Offene Bauweise -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig-
-  Offene Bauweise -nur Einzelhäuser zulässig-
-  Baugrenze
- I+D      Zahl der Vollgeschoße - als Höchstgrenze -
- 0,3      Grundflächenzahl - GRZ
-       Geschoßflächenzahl - GFZ
- SD      Satteldach mit mittigem First
-  Grundstückszufahrt
-       Maßzahl (Meter)
- F      Fußweg
-  Pflanzgebot - siehe Satzung Ziffer 11.2.
-  Pflanzgebot - siehe Satzung Ziffer 11.3. und 11.4.
-  Zu erhaltende Bäume und Sträucher - siehe Ziffer 11.5
-  Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden
- WZ      Wohnzone - siehe Satzung Ziffer 13.1

Für die Hinweise

-  Bestehende Flurstücksgrenzen
- 1075      Bestehende Flurstücksnummern
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Vorschlag für die Anordnung von Hauptgebäuden
-  Vorschlag für die Anordnung von Garagen
-  Vorschlag für die Grundstücksteilung



Die **Gle. Gachenbach** erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-, 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 Weilach für das Gebiet "Am Saum" als Satzung

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die von Architekt Ing. Reinhard Skiebe ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 05.03.1985 in der Fassung vom 25.07.1985, 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. Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschoßflächenzahl -GFZ- werden entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

### 4. Bauweise

- 4.1. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser, bzw. Doppelhäuser entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung zulässig sind.

### 5. Gestaltung

- 5.1. Hauptgebäude und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten, und mit gleicher Dachneigung auszubilden. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind die Baukörper gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung und im Abstand zur Straße einheitlich zu gestalten.
- 5.2. Die Außenwände sollen als geputzte und gestrichene Mauerflächen ausgeführt werden, wobei unruhige Putzstrukturen zu vermeiden sind.
- 5.3. Sockel über 40 cm Höhe sind unzulässig. Bei geneigtem Gelände muß die Sockeloberkante der Geländeoberfläche folgen.

- 5.4. Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mind. 2 m länger sein muß als die Giebelseite, schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht gestattet.
- 5.5. Die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Keramik, Metall, Leichtmetall, Asbestzement und großflächige Glasbaustein- und Betonwabenfenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.
- 5.6. Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluß an entsprechende Erdkabel möglich ist.

## 6. Dächer

- 6.1. Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45 Grad zulässig.
- 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, sofern an der Traufe ein Dachvorsprung von mind. 50 cm und am Ortgang von mind. 25 cm errichtet wird. Die Dachvorsprünge dürfen an der Traufe max. 60 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.
- 6.3. Die Wohnhäuser und Nebengebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung und mit roter nicht engobierter Dacheindeckung auszuführen. Ausnahmsweise sind rotbraune Dachziegel zugelassen.
- 6.4. Dachaufbauten (Gauben) sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge kleiner als ein Drittel der Frontlänge des Gebäudes ist, und ihre senkrechte Gesamthöhe nicht mehr als 1.25 m, und die Fußvorlage mindestens 3 Pfannenreihen beträgt. Sie müssen mit der gleichen Dacheindeckung versehen werden wie das Hauptgebäude.
- 6.5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 7. Garagen und Nebengebäude

- 7.1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Baugrenzen zulässig.
- 7.2. Die Länge der Garagen bzw. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen.
- 7.3. Die Neigung der Garagenzufahrten darf 10% nicht übersteigen. Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 7.4. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe zu errichten, der nicht eingezäunt werden darf und als Stellplatz für Besucher dient.
- 7.5. Die besonders gekennzeichneten Garagenvorplätze im Westen des Baugebietes werden, sofern die Erschließung nicht in einem Zug erfolgt, mit einem vorübergehendem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit belastet, um ein Wenden von Fahrzeugen zu ermöglichen. Dieses Geh- und Fahrrecht ist solange zu dulden, bis die Wendeplatte errichtet wird.



## 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.
- 8.3. Bei der Errichtung von Grenzgaragen wird auf die Voraussetzungen nach der BayBO (Art. 7 Abs. 5) hingewiesen.

## 9. Einfriedung

- 9.1. Als Grundstückseinfriedung wird entlang aller Straßenseiten ein max. 1,0 m hoher, einfarbig gestrichener oder naturbelassener senkrechter Holzlattenzaun festgesetzt. Sockelhöhe davon max. 0,20 m.
- 9.2. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen auch als Spanndraht aus Maschendraht mit grünem oder grauem Rostschutzüberzug bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

## 10. Geländeänderungen

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

## 11. Bepflanzung

- 11.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten und unter Beachtung der folgenden Ziffern zu gliedern und zu erhalten. Dabei sind die in Ziffer 11.6. aufgeführten Bäume und Sträucher zu bevorzugen.
- 11.2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Pflanzstreifen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu erhalten, die durchgehende und geschnittene Hecke aus Nadelhölzern ist nicht zulässig.
- 11.3. Entlang den vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung ein hochwüchsiger "Hausbaum" zu pflanzen. Dabei sind die in Ziffer 11.6. genannten Bäume zu bevorzugen.
- 11.4. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen in erster Linie der Schaffung von Hochgrün dienen, und die innere Durchgrünung des Gebietes fördern. Dabei sind die in Ziffer 11.6. genannten Bäume und Sträucher zu bevorzugen.
- 11.5. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten bestehenden Baum- und Buschgruppen sind zu erhalten und bei Bedarf aufzuforsten.
- 11.6. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenden Pflanzstreifen, sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Hartriegel	(Cornus mas)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Hasel	(Corylus avellana)
Bergulme	(Ulmus glabra)	Hunderose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Woll-Schneeball	(Viburnum lantana)
Stieleiche	(Quercus robur)	Holunder	(Sambucus nigra)
u.ä.			
Außerdem: Obstbäume nach freier Sortenwahl in Mindestgröße von Halbstämmen.			



## 12. Stromversorgung

### 12.1. Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen. Bis zu einem gewissen Umfang können auch - außer den üblichen Haushaltseinrichtungen- Elektroheizungen angeschlossen werden.

Die Hauptkabel werden im Gehweg, innerhalb einer 60 cm breiten Zone, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, verlegt. Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten vorgenommen, an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

## 13. Verkehrsanlagen

Die mit WZ gekennzeichneten Straßen werden als Wohnzone ausgewiesen, d.h. daß ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern und Fahrzeugen gilt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung werden die Ein- und Ausfahrten mit den Verkehrszeichen F12a und F12b (Wohnzone) versehen.

## 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.

### 14.2. In der Nähe des Baugebietes befindet sich seit 1974 die Sportanlage des TSV Weilach. Die Bauinteressenten bzw. Ansiedler sollten die Geräuschemissionen, die mit der Anlage in Verbindung stehen, vorher in Betracht ziehen, und bei subjektiver Geräuschempfindlichkeit einen anderen Wohnort wählen. Auf den Fußball-Sportbetrieb unter der Woche (beispielsweise Training) und an den Wochenenden (Fußballspiele) wird besonders hingewiesen (teilweise auch in den Abendstunden). Diese Gegebenheit ist als ortsüblich, weil vorhanden, anzusehen und auch hinzunehmen. Seitens der Anlieger der Bebauung, an die das Baugebiet anschließt, sind noch nie Beschwerden oder dergl. geäußert worden.

## 15. Inkrafttreten

### 15.1. Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.