

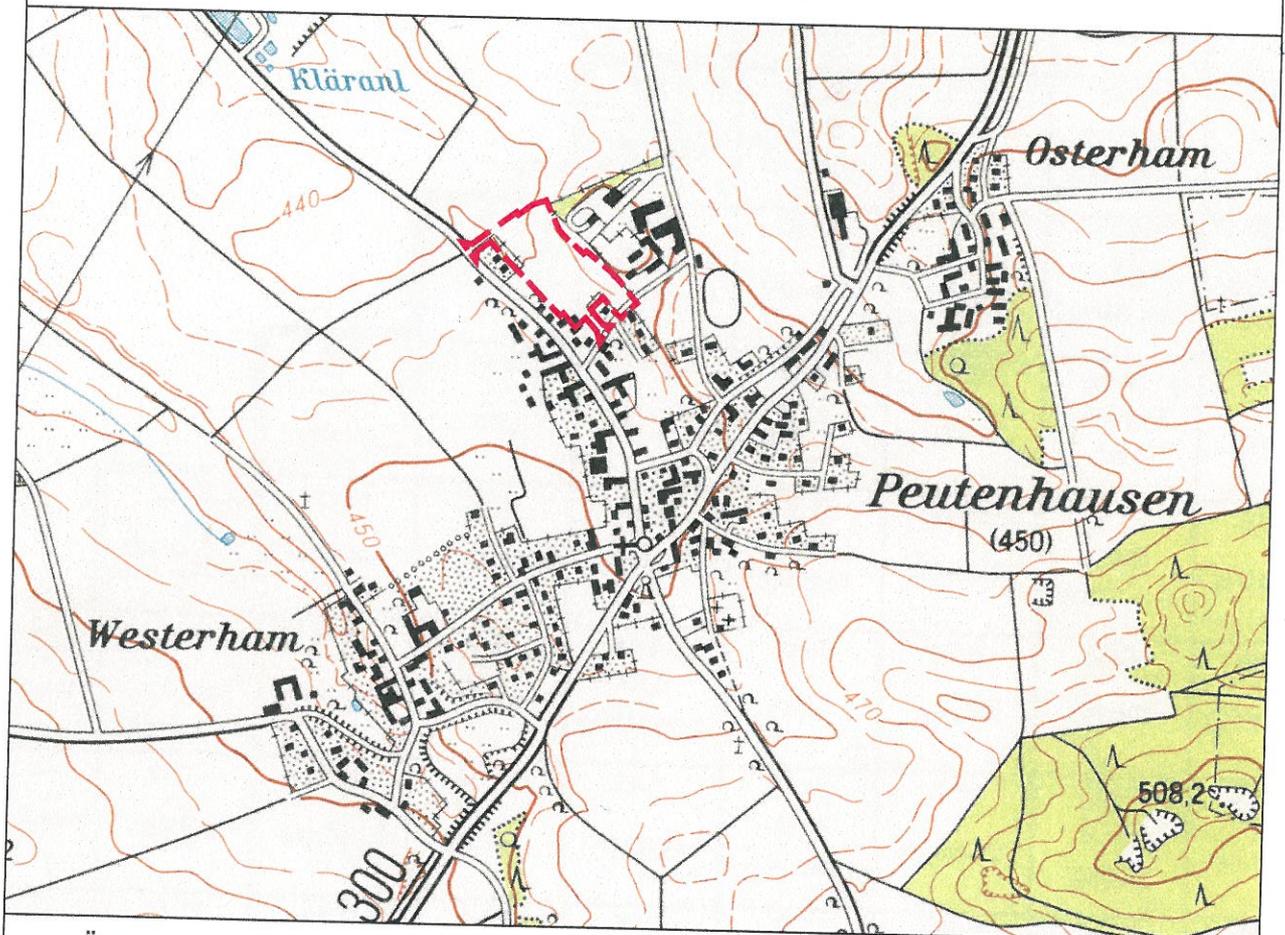


GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN

"AM WEIHERBERG"

IN PEUTENHAUSEN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 12 500

Rechtskräftige Fassung

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 03.08.1998

FASSUNG VOM 17.12.2002

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

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



GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM WEIHERBERG" IN PEUTENHAUSEN

A) Planzeichnung

In die Planzeichnung wird bei der Erschließungsstraße A entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes, entlang der Grundstücke FlNr. 24 und 557/1 der Gemarkung Peutenhausen, und bei der Erschließungsstraße B entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes, entlang des Grundstückes FlNr. 563 der Gemarkung Peutenhausen, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) Nr. 6.4. die Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingefügt.



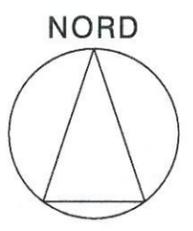
Teil A

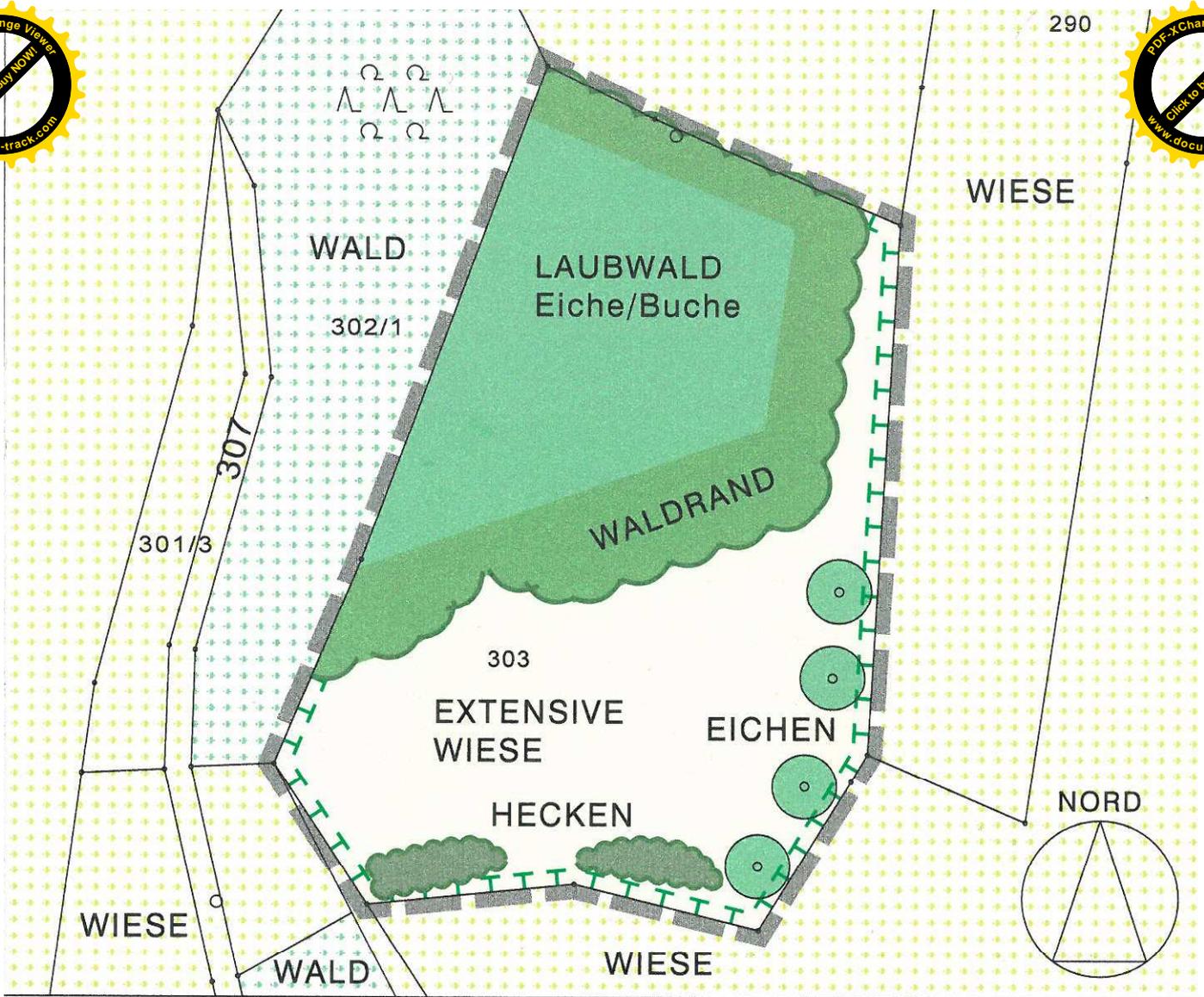
WA	GRZ 0,3
1 - 10	I + D
11 - 19	I + D + U
1-4 , 7-19	Einzelhäuser
5/6	Doppel- oder Einzelhaus
WH	4,0 (3,5)
FH	8,5 (6,0)
SD	38° - 45°

M 1 : 1 000



A. PLANZEICHNUNG





Fl.Nr. 303, Gemarkung Sattelberg Gesamt 8.656 m²
 Anteil Bebauungsplan "Heiratswinkel" 3.500 m²
 Anteil Bebauungsplan "Am Weiherberg" 3.200 m²
 Restfläche Ökokonto 1.956 m²

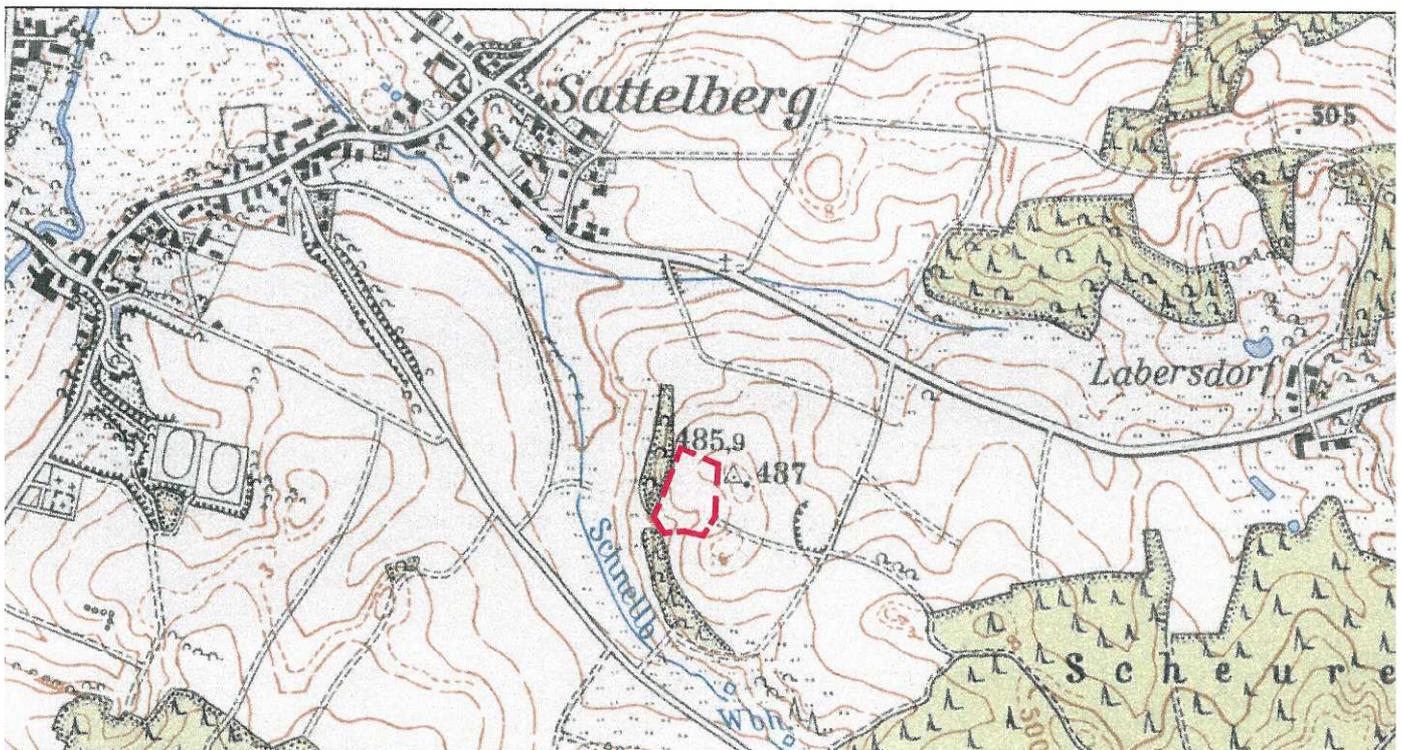
M 1 : 1 000



Übersichtsplan

M 1 : 12 500

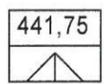
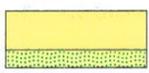
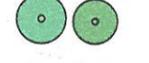
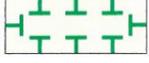
Teil B





B. ZEICHENERKLÄRUNG

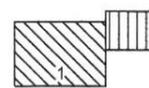
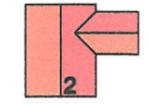
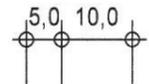
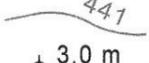
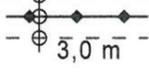
a) für die Festsetzungen »  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (C 9.3)“.

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A und B)
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet (C 2.1)
3. GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3 (C 3.2)
4. I + D zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Geschoss im Dachraum (C 3.1)
5. I + D + U drei Vollgeschosse, davon ein Geschoss als Dachgeschoss und ein Geschoss als Untergeschoss (C 3.1)
6.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.  maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, z. B. 441,75 m ü. NN (C 6.1)
8. WH Wandhöhe (C 6.2)
9. FH Firsthöhe (C 6.2)
10. SD Satteldach (C 5.1.1)
11. 38°-45° Dachneigung (C 5.1.1)
12.  Baugrenze (C 4.2)
13.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
14.  Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
15.  Private Grünflächen (Streuobstwiese)
16.  Öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
17.  Regenwasserrückhaltemulde
18.  Bäume zu pflanzen; in der Lage veränderbar (C 10.)
19.  Ausgleichsfläche (Teil B), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

b) für die Hinweise

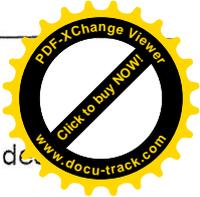
20. 568 bestehende Flurstücksnummern (im Teil A (Baugebiet) Gemarkung Peutenhausen, im Teil B (Ausgleichsfläche) Gemarkung Sattelberg)
21.  bestehende Flurstücksgrenzen
22.  Vorschlag für Grundstücksteilungen und Flächengröße (m²)



22.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
23.  Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummerierung
24.  Vorschlag für die Grundstückszufahrt (C 9.1 - 9.3)
25.  Bäume vorhanden
26.  Maßzahlen
27.  bestehende Geländehöhen (m ü. NN)
28.  Bestehende elektrische Freileitung mit Sicherheitsabständen (wird im Bereich des Baugebietes abgeschaltet)
Die erforderlichen Sicherheitsabstände von 3 m zwischen den Gebäuden bzw. der Bepflanzung und den Leiterseilen müssen eingehalten werden (Grundstücke 4, 5, 10, 11 und 19; s. a. Begründung 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
 - 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 im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 - Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
 - Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.
 - 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. C 9.2 und C 11.).
 - 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. Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind (z. B. auf den Dächern) zulässig.



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

"AM WEIHERBERG" IN PEUTENHAUSEN

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Weiherberg" in Peutenhausen gilt die von Architekt Dipl.Ing. Wilfried Wurtz, Dasing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 03.08.1998 in der Fassung vom 17.12.2002, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A (Baugebiet in der Gemarkung Peutenhausen) und B (Ausgleichsfläche in der Gemarkung Sattelberg).

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

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind:

- 3.1.1 Bei den Gebäuden 1 - 10 zwei Vollgeschosse, davon ein Geschoss als Dachgeschoss (I + D).
- 3.1.2 Bei den Gebäuden 11 - 19 drei Vollgeschosse, davon ein Geschoss als Dachgeschoss und ein Geschoss als Untergeschoss (I + D + U).

3.2 Grundfläche

- 3.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3; 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.

4. Bauweise, Grenzabstände

- 4.1 Einzelhäuser sind allgemein zulässig; auf Grundstück 5/6 ist ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig.
- 4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Kleinere Nebengebäude (Gartenhäuschen) sind auch innerhalb der privaten Grünflächen (Streuobstwiesen) zulässig. Sie müssen aus Holz sein.
Ihre Grundfläche darf 15 m² nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe beträgt 2,50 m, die maximale Firsthöhe 3,50 m. Die Dachneigung kann geringer als 30° sein.
- 4.3 Grenzbebauung (abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO)
Grenzbebauung ist nach folgenden Festsetzungen zulässig:
 - 4.3.1 Nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze und mit einer maximalen Länge von 8,0 m.
 - 4.3.2 Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig.



4.3.3 In Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. Bei den Gebäuden auf Parzellen 16, 17 und 18 gilt dies auch für das Untergeschoss.

Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenz wand) finden sich in Art. 33 (4) BayBO mit mindestens 1,25 m. Grenzbebauung ist mit der Giebelseite und im rechten Winkel zum Nachbargrundstück auszubilden.

4.3.4 Soweit keine Grenzbebauung vorgesehen ist, ist ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

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

5.1.2 Dachneigungen von 30° - 38° sind bei Dachflächen bis 50 m² (Dachdraufsicht) zulässig.

5.1.3 Die Dacheindeckung wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.

5.1.4 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. Dabei zählen Zwerchgiebel nicht als Dachgauben. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Gauben sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m und vom First mindestens 1,0 m Abstand einhalten.

5.1.5 Schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht zugelassen.

5.1.6 Die Trauflänge des Hauptgebäudes muss mindestens 1,5 m größer sein als die Giebelbreite.

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 Erdgeschossrohfußboden

6.1.1 Die in der Planzeichnung dargestellte maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf nicht überschritten werden (s. a. 6.1.2).

6.1.2 Bei Grenzbebauung auf den Grundstücken 9 bis 15 darf der Erdgeschossrohfußboden maximal 25 cm über dem tiefsten Punkt des angrenzenden natürlichen Geländes liegen.

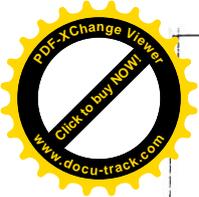
6.2 Wandhöhen und Firsthöhen:

6.2.1 Als maximale Höhen über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens werden festgesetzt:

	Wandhöhen	Firsthöhen
Gebäude mit Grenzabstand von mindestens 3,0 m	4,0 m	8,5 m
Grenzbebauung	3,5 m	6,0 m

Hinweis: Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (siehe C 6.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Wandaußenseite.

6.2.2 Bei sichtbaren Untergeschossen darf die Höhe der Wand, gemessen von der Oberkante des anliegenden endgültigen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, max. 6,25 m betragen.



7. Geländeveränderungen, Stützmauern

Geländeveränderungen im unbedingt notwendigen Umfang sind zulässig; dabei der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen. Innerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern bis 100 cm sichtbarer Höhe und außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Grundstückszufahrten bis 50 cm sichtbarer Höhe zulässig.

8. Einfriedung

- 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 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen ab 30 m² sind in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 9.3 Von den Straßen A und B sind Zufahrten zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

10. Grünordnung

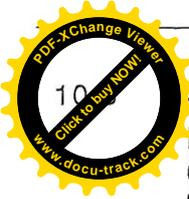
10.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus mas</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Woll. Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>)	

10.2 Pflanzgebot

Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume im öffentlichen und privaten Bereich ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können verändert werden.



10 Straßenbegleitgrün

Die Flächen sind als Magerwiese auszubilden und mit Bäumen der Artenliste (C 10.1) zu überstellen. Die Bereiche, auf denen geparkt werden kann, 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.

10.5 Grünflächen

10.5.1 Private Grünflächen (Streuobstwiese)

Die Fläche ist als extensive Wiese zu belassen. Je 100 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen. Kleinere Nebengebäude (z. B. Gartenhäuschen) sind zulässig (s. a. C 4.2).

10.5.2 Öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Die Flächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste (C 10.1) zu bepflanzen.

Bäume: Mindestanzahl wie dargestellt

Sträucher: Mindestens 20 % der Fläche

11. Niederschlagswasser

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

12. Leitungen

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen (s. a. C 8.5).

Teil B (Ausgleichsflächen)

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 303, Gemarkung Sattelberg, sind Eichen zu pflanzen und eine extensive Wiese anzulegen.

Von der Gesamtfläche mit 8 656 m² ist ein Anteil von 3 200 m² dem Baugebiet zuzuordnen.

14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



F. BEGRÜNDUNG

1. Bebauung und Erschließung

Der Bebauungsplan ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung des Wohngebietes dient der Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs.

Das Gebiet liegt im Norden von Peutenhausen.

Die Anbindung an den Ort erfolgt durch den vorhandenen Sportweg.

Im Anschluss an diesen erschließt die geplante Straße A 15 Baugrundstücke und die Straße B 4 Baugrundstücke.

Die Straße A mit einer Gesamtbreite von ca. 8 m soll als gemischte Verkehrsfläche hergestellt werden; d. h. ohne gesonderte Gehwege.

Die geschwungene Form mit Straßenbäumen dient dem Ziel, einen dörflichen verkehrsberuhigten Straßenraum zu erhalten.

Die Breite der versiegelten Flächen soll 4,25 m nicht überschreiten.

Die Randstreifen von 1,75 - 2,0 m Breite dienen dem Parken und Ausweichen sowie als Standraum für Straßenbäume. Sie sollen in befahrbarer, aber begrünter Form hergestellt werden; d. h. in Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasensteinen. Innerhalb dieser Randstreifen soll auch das Niederschlagswasser aus den befestigten Straßenflächen versickert werden.

Die Gebäudezufahrten sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nur als Vorschlag dargestellt; dies ist bei der Gestaltung der Randstreifen zu berücksichtigen.

Am Ende der Straße A ist ein Wendepunkt mit einem nutzbaren Durchmesser von 20,0 m vorgesehen. Dieser ist zum Wenden für alle Pkw und die meisten Lkw geeignet. Er soll zum Teil mit versickerungsfähiger Oberfläche in Rasensteinen hergestellt werden.

Die Straße B mit einer Länge von 85 m erschließt 4 Wohnhäuser. Aus diesem Grunde erscheint eine Straßenbreite von 6,0 m ausreichend und ein Lkw-Wendepunkt (auch für Müllfahrzeuge) entbehrlich. Dafür müssen jedoch die Müllgefäße bis zum Einmündungsbereich am Sportweg gebracht werden.

Es ist eine Bebauung mit 19 Wohngebäuden (darunter 2 Doppelhaushälften) vorgesehen.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- rote mittelsteile Ziegeldächer
- Außenwände hell verputzt oder mit Holzverbretterung
- rechteckiger Gebäudegrundriss.

2. Landschaft und Grünordnung

2.1 Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände bildet einen Südwesthang und steigt von seinem tiefsten Punkt mit 440 m ü. NN auf bis zu 449 m an. Baum- oder Strauchbestände sind nicht vorhanden.

2.2 Die Ziele der Grünordnung sind:

1. Durchgrünung

Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

2. Straßengrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf durchgehenden Grünstreifen Straßenbäume vorgesehen.

3. Ortsrandeingrünung, Private Grünflächen

Am nordwestlichen Gebietsrand ist auf öffentlichem Grund eine wirksame Ortsrandeingrünung geplant.

Der nordöstliche Rand des Baugebietes grenzt an eine vorhandene größere Gehölzgruppe an.

Zwischen dieser und der geplanten Bebauung sind extensiv genutzte



4. Reduzierung der Versiegelung

Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden, d. h. asphaltierte Fahrbahnen sollen einschließlich Einfassung 4,25 m Breite nicht überschreiten. Die Erschließungsstraßen und die Grundstückseinteilung wurden so geplant, dass lange Garagenzufahrten in der Regel nicht erforderlich sind.

2.3 Ausgleichsfläche (Teil B)

Im Baugebiet werden durch die Herstellung von Straßen und die Errichtung von Gebäuden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die auszugleichen sind. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Eingriff und Ausgleich folgendermaßen bewertet:

- 1. Eingriffsfläche
Baugrundstücke und geplante Verkehrsflächen 15 942 m²
- 2. Gebiet mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I
- 3. Eingriffsschwere (niedriger Versiegelungsgrad) Typ B
- 4. Kompensationsfaktor
Wegen der geringen Dichte und Versiegelung,
der intensiven Durchgrünung auf privatem und
öffentlichem Grund, der öffentlichen
Ortsrandeingrünung und der festgesetzten
Streuobstwiese wird angenommen: Kompensationsfaktor 0,2
- 5. Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche
15 942 m² x 0,2 = 3 188 m²
gerundet = 3 200 m²

Auf Fl.Nr. 303 Gemarkung Sattelberg werden als Ausgleichsmaßnahmen Eichen gepflanzt und eine extensive Wiese angelegt. Von der Gesamtfläche mit 8 656 m² sind bereits 3 500 m² dem Baugebiet "Am Heiratswinkel" in Weilach zugeordnet. Nach Anrechnung der erforderlichen 3 200 m² für das Baugebiet "Am Weiherberg" in Peutenhausen verbleiben somit noch 1 956 m² für das Ökokonto der Gemeinde.

3. **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe durchgeführt.

4. **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen vollbiologischen Kläranlage zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, wenn möglich, auf den Grundstücken zu versickern. Im Nordwesten liegt der tiefste Punkt des Baugebietes bei ca. 440 m ü. NN. Hier soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche Oberflächenwasser zurückgehalten und versickert werden (Regenwasserrückhaltegrube).



Stromversorgung

Elektrizitätsleitungen werden von der E.ON Netz GmbH betrieben. Zuständig ist die Netzservice Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Die unterirdische Leitungsführung ist aus Gründen des Ortsbildes erforderlich. Die bestehende 20 kV-Leitung wird abgeschaltet.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände von 3 m zwischen den Gebäuden bzw. der Bepflanzung und den Leiterseilen müssen trotzdem eingehalten werden. Dabei kann bei ausreichender Höhe die Leitung auch unterbaut oder unterpflanzt werden. Zur Prüfung, ob im Einzelfall der 3 m-Abstand eingehalten ist, sind entsprechende Planungen auf den Grundstücken 4, 5, 10, 11 und 19 mit dem Stromversorgungsunternehmen abzustimmen.

Flächen

Teil A

Gesamtfläche	19 486 m ²	100 %
davon sind		
1. 19 Baugrundstücke	13 112 m ²	67,3 %
2. Verkehrsflächen geplant Straße A (2 196 m ²), Straße B (634 m ²)	2 830 m ²	14,5 %
3. Verkehrsflächen bestehend Sportweg (167 m ²), Feldweg (494 m ²)	661 m ²	3,4 %
4. private Grünflächen (20 a - 20 e) (Streuobstwiese)	2 055 m ²	10,6 %
5. öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	828 m ²	4,2 %

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

vollständig: 556/2 (739 m²); 564 (1 295 m²); 565 (1 508 m²); 568 (12 452 m²); 557 (2 192 m²);

teilweise: 24 (81 m²); 35/1 (Sportweg, 167 m²); 514 (Feldweg, 494 m²), 566 (540 m²), 557/1 (16 m²)

Teil B

Fl.Nr. 303, Gemarkung Sattelberg

Gesamtfläche 8 656 m²

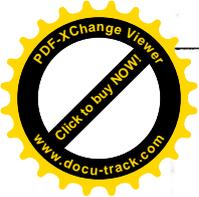
davon Ausgleichsfläche für das Baugebiet 3 200 m²

Kosten

Für die Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen, für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wird ein Betrag von ca. 1 Mio DM geschätzt. Die Finanzierung der Erschließungs- und Folgekosten ist durch Anliegerbeiträge sowie Haushaltsmittel der Gemeinde gesichert.

Einwohner

Bei 19 Baugrundstücken sind ca. 55 - 65 Bewohner im Gebiet zu erwarten. Entsprechend dem Landesdurchschnitt besuchen davon 2 Kinder einen Kindergarten und 5 Kinder die Volksschule.



E. VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 07.04.1998 beschlossen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.01.2000 bis 18.02.2000 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2001 bis 12.03.2001 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 12.11.2001 bis 26.11.2001 und vom 06.02.2003 bis 19.02.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Ausgefertigt:

Gemeinde Gachenbach, den **19. MRZ. 2003**

.....
1. Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am **21. MRZ. 2003** gemäß § 10 Abs. 3 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, den **10 APR. 2003**

.....
1. Bürgermeister





(Rechtskräftige Fassung)



Gemeinde Gachenbach

Änderungssatzung

„Am Weiherberg / 1. Änderung“

Fassung vom 21.11.2006

(Änderung Bebauungsplan „Am Weiherberg“)



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



**Änderung des seit 21.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Am Weiherberg“ in der Fassung vom 17.12.2002
unter der Bezeichnung**

„Am Weiherberg / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 31.08.2004/482)

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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

Satzung

„Am Weiherberg / 1. Änderung“

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Weiherberg“
in der Fassung vom 21.11.2006**

§ 1

Inhalt der Änderung

A) Planzeichnung

In die Planzeichnung wird bei der Erschließungsstraße A entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes, entlang der Grundstücke FINrn. 24 und 557/1 der Gemarkung Peutenhausen, und bei der Erschließungsstraße B entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes, entlang des Grundstückes FINr. 563 der Gemarkung Peutenhausen, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) Nr. 6.4. die Signatur „*Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*“ eingefügt.

B) Festsetzungen durch Planzeichen

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden ergänzt um die Festsetzung/Signatur:

„  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (C 9.3)“.



C) Festsetzungen durch Text

Unter Punkt 9 „Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen“, Nr. 9.3 wird folgender Satz eingefügt:

„Von den Straßen A und B darf zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken FlNrn. 24, 557/1 und 563 der Gemarkung Peutenhausen kein Zugang und keine Zufahrt erfolgen.“

§ 2

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 **31.08.2004**.
- b) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **12.09.2006** bis **12.10.2006**.
- c) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Frist für Stellungnahme bis **12.10.2006**.
- d) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **21.11.2006**.
- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Gachenbach, den **06.12.2006**




.....
Bitscher
Erster Bürgermeister



- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **08.12.2006**.

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 **09. JAN. 2007**



Bitscher
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „Am Weiherberg“ in der Fassung vom 17.12.2002 mit Änderungssatzung unter der Bezeichnung

„Am Weiherberg / 1. Änderung“

Begründung

Die Ausweisung des allgemeinen Wohnbaugebietes „Am Weiherberg“ konnte nur mit Einverständnis der an das geplante Wohnbaugebiet angrenzenden, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Eigentümer der Grundstücke FINrn. 24, 557/1 und 563 der Gemarkung Peutenhausen durchgeführt werden.

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen im Baugebiet war eine Grundabtretung aus den Grundstücken FINrn. 24, 557/1 und 563 der Gemarkung Peutenhausen notwendig.

Einer solchen Grundabtretung wurde seitens der betroffenen Grundstückseigentümer nur unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass für die oben genannten Grundstücke keine Beitragspflicht nach dem Erschließungsbeitragsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entsteht.

Die Grundstücke waren bereits vor der Ausweisung des Baugebietes ausreichend erschlossen und haben auch zukünftig keine Ein- und Ausfahrt zu den neu geschaffenen Erschließungsstraßen und somit auch keinen zusätzlichen Erschließungsvorteil.

Die Änderung des Bebauungsplanes, die Aufnahme eines Zugangs- und Zufahrtverbotes für die Grundstücke FINrn. 25, 557/1 und 563 der Gemarkung Peutenhausen erfolgt, um für diese Grundstücke eine Beitragspflicht zu den Erschließungskosten des Baugebietes auszuschließen.

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung 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, 21.11.2006

Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Gachenbach

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Bitscher
Erster Bürgermeister