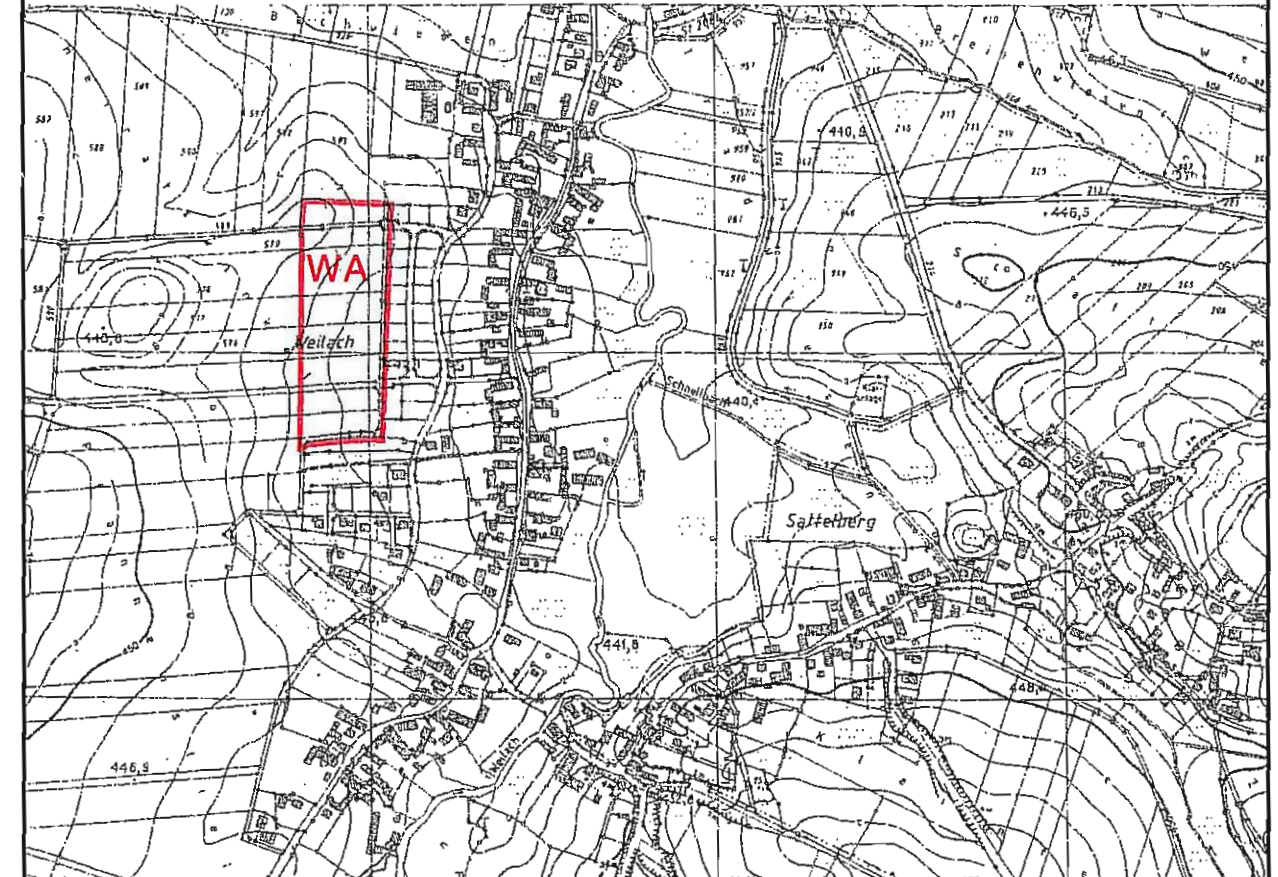


GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

"IM HEIRATSWINKEL"

IN WEILACH



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

Genehmigte Fassung

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 14.02.1996

FASSUNG VOM 23.07.1997

ARCHITEKT
DIPL.ING. WILFRIED WURTZ
TÄTIG
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 Dasing
TEL. 08205 / 557

GEMEINDE GACHENBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
AM HOFGRABEN 3
86529 SCHROBENHAUSEN
LKR. NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

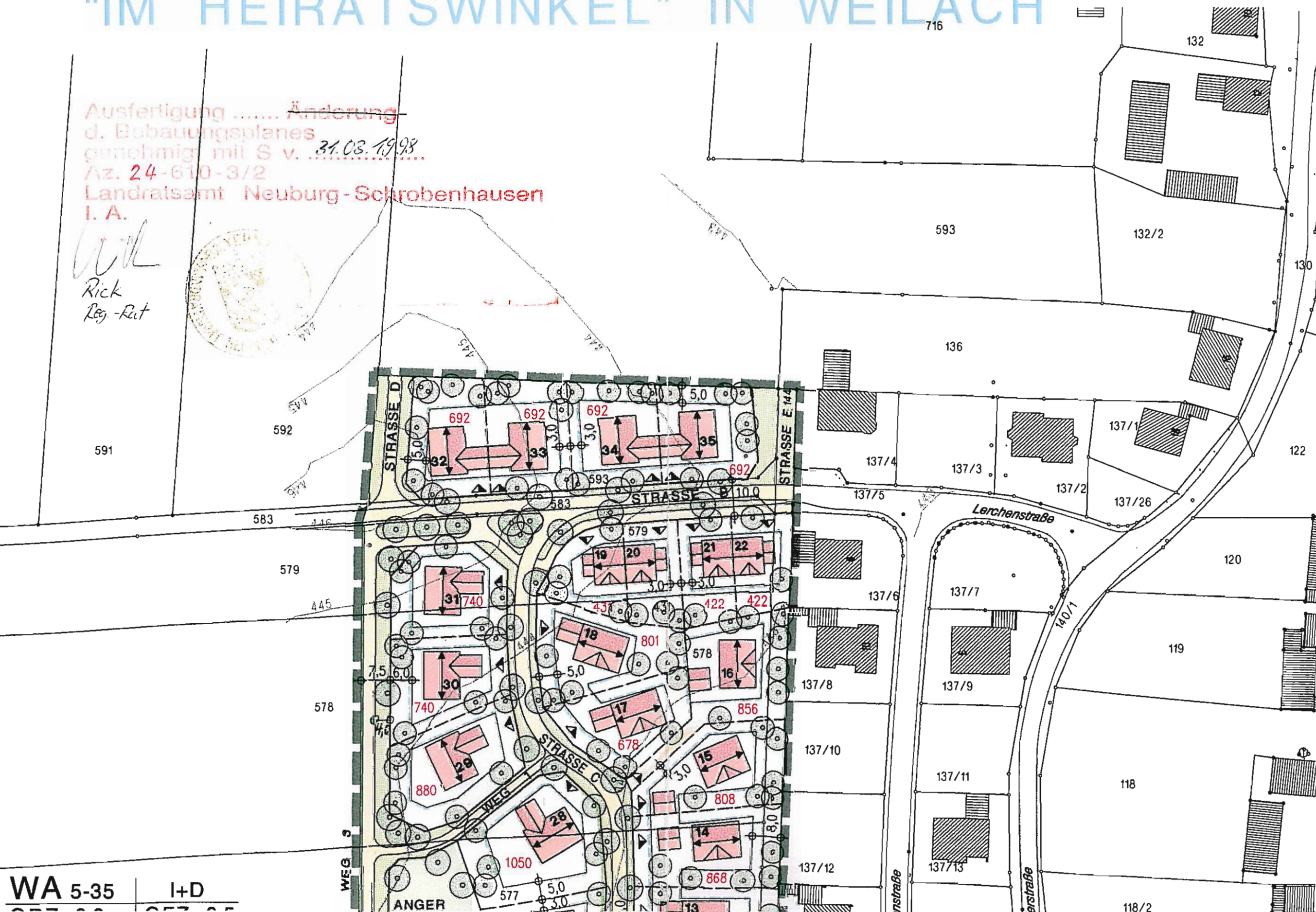
GEMEINDE GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

"IM HEIRATSWINKEL" IN WEILACH

Ausfertigung Änderung
 d. Bebauungsplanes
 genehmigt mit S. v. 31.03.1998
 Az. 24-610-3/2
 Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
 i. A.

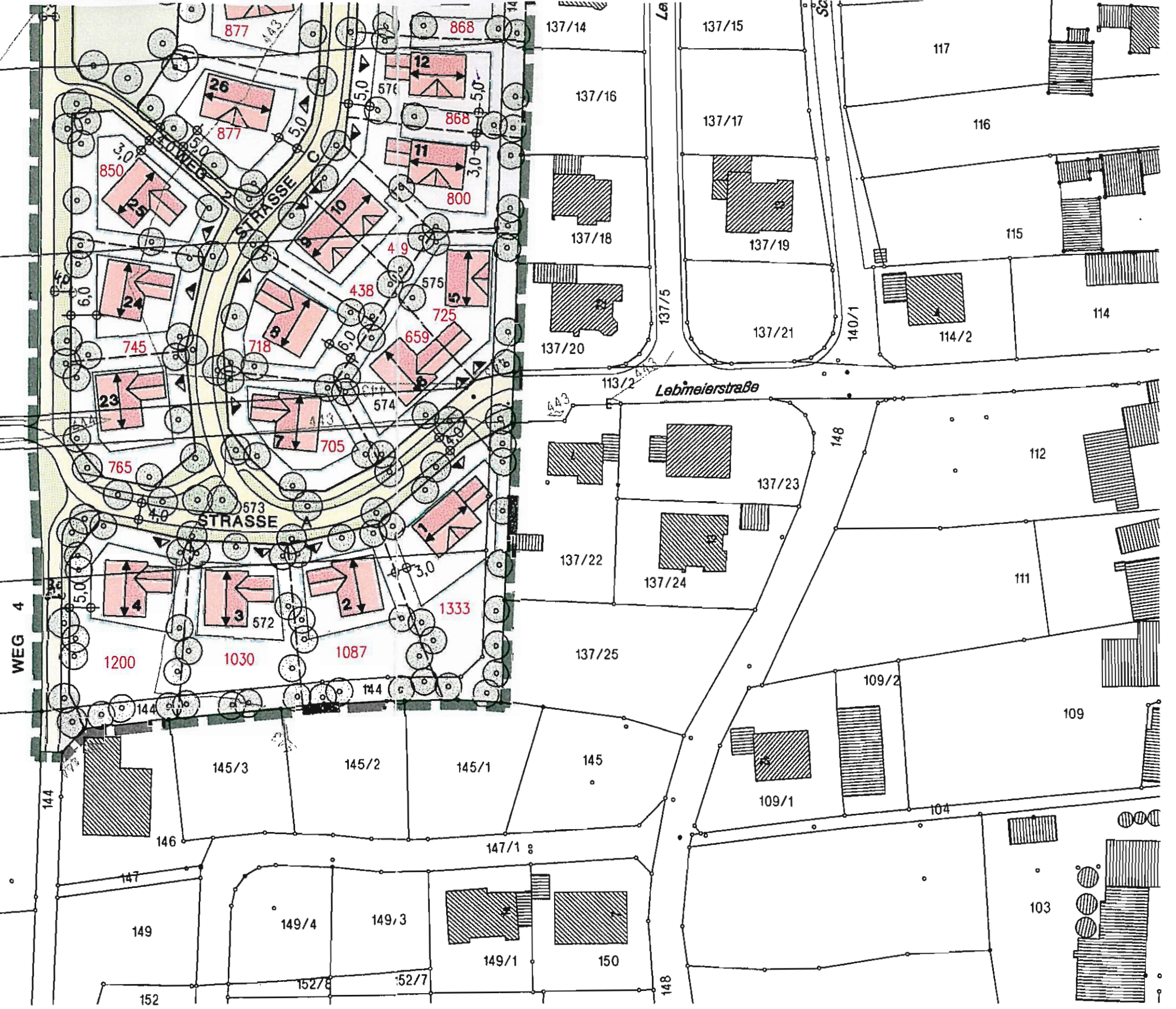
Rick
 Reg.-Rat



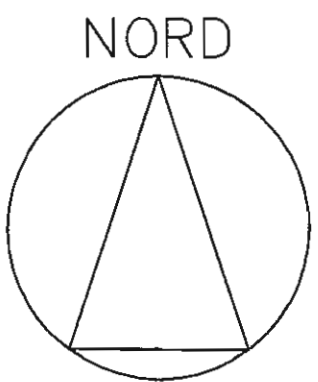
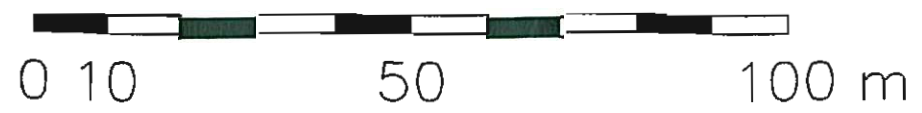
SD 38°-45°

WA 1-4	I+D (II)
GRZ 0,3	GFZ 0,5
WH 4,0 (6,0)	FH 8,5
SD	38° - 45° (24° - 37°)

VERMESSUNG
INGENIEURBÜRO RUPERT MAYR, AICHACH



M 1 : 1 000



2. 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)

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (3.1)

I+D

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

WH

Wandhöhe (6.2)

FH

Firsthöhe (6.2)

SD

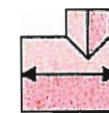
Satteldach (5.1.1)

38° - 45°

Dachneigung (5.1.1)

24° - 37°

(5.1.7)



Hauptfirstrichtung festgesetzt, zulässige Abweichung bis 15 Grad

()

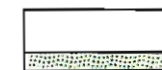
Ausnahmen (3.1, 5.1.7, 6.2)



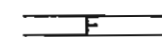
Baugrenze (4.2)



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen



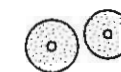
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün



Fußweg

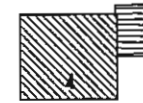


öffentliche Grünfläche

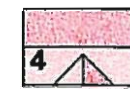


Bäume zu pflanzen (10.)

b) für die Hinweise



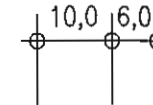
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



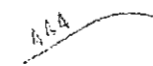
Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Numerierung



Vorschlag für die Grundstückszufahrt



Maßzahlen



bestehende Geländehöhen (m ü. NN)

Immissionen

Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist 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, Grabungsbüro, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/1638 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 im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich 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. Festsetzungen 9.3 und 11.).
- Die für die Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die Gemeinde Gachenbach beantragt.
- Sollten 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.

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind (z. B. auf den Dächern) zulässig.

5. 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.

Im Bebauungsplan ist eine mögliche spätere Erweiterung nach Westen und nach Norden bereits vorgesehen.

Das Gebiet liegt im Westen von Weillach, angrenzend an ein bereits bestehendes Wohngebiet.

Die Anbindung an den Ort ergibt sich durch die Verlängerung zweier bestehender Straßen. Die innere Erschließung erfolgt zum größten Teil durch die Straße C, deren geschwungene Form dem Ziel dient, einen dörflichen verkehrsberuhigten Straßenraum zu erhalten.

Von der Fahrbahn abgesetzte Gehwege sind nur im Süden an der Straße A und im Norden an der Straße B vorgesehen, da diese auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen.

Dabei soll die Breite der versiegelten Flächen 3,5 - 4,0 m nicht überschreiten. Die Randstreifen von 1,5 - 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.

Es ist eine Bebauung mit 35 Wohngebäuden (davon maximal 6 Doppelhaushälften) vorgesehen.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

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

2. Landschaft und Grünordnung

Die Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das nahezu ebene Gelände steigt mit einer Neigung von 1 % von ca. 443 m ü. NN im Süden auf 446 m ü. NN im Norden an. Baum- oder Strauchbestände sind nicht vorhanden.

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, Anger

Am westlichen Rand sind entlang eines neu anzulegenden, nicht befestigten Feldweges Baumbepflanzungen vorgesehen, wobei durch lockere Bepflanzung und unterschiedliche Gebäudestellung ein gegliederter abwechslungsreicher Ortsrand entstehen soll.

Ein durch Fußwege gut erreichbarer Anger dient als Treffpunkt für die

3.

Die
des
Fas
des
(Ba
des
(Ba

als

1.

2.

2.1

2.2

3.

3.1

3.2

3.3

4.

4.1

4.2

4.3

4.4

Landschaftsbild dar.

Bei einer eventuellen späteren Siedlungserweiterung kann er vergrößert und zu einem grünen Mittelpunkt werden.

4. Reduzierung der Versiegelung

Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden, d. h. asphaltierte Fahrbahnen sollen einschließlich Einfassung 4,0 m Breite nicht überschreiten.

Die Erschließungsstraßen und die Grundstückseinteilung wurden so geplant, daß lange Garagenzufahrten in der Regel nicht erforderlich sind.

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.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Isar-Amperwerken (IAW) durchgeführt. Zuständig ist die Regionalstelle Schrobenhausen, Carl-Poellath-Straße 19, 86529 Schrobenhausen.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

6. Flächen

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich beträgt: 36 020 m² 100 %
davon sind

1. 35 Baugrundstücke (Durchschnitt 767 m ²)	26 841 m ²	75 %
2. Verkehrsflächen Straßen A (1 214 m ²), B (1 315 m ²) C (2 354 m ²), D (342 m ²), E (259 m ²) Feldweg im Westen (2 227 m ²)	7 711 m ²	21 %
3. öffentliche Grünfläche (Anger) mit Wegen 1 und 2	1 468 m ²	4 %

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen (m²) folgender Grundstücke (Gemarkung Weilach):

144 (Weg, 2 137 m²); 572 (3 023 m²); 573 (3 216 m²); 574 (Weg, 864 m²);
575 (3 963 m²); 576 (4 715 m²); 577 (4 448 m²); 578 (6 964 m²); 579 (2 846 m²);
583 (Weg, 593 m²), 593 (3 251 m²).

7. Kosten

Für die Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen, für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wird ein Betrag von ca. 1,5 Mio DM geschätzt. Die Finanzierung der Erschließungs- und Folgekosten ist durch Anliegerbeiträge sowie Haushaltsmittel der Gemeinde gesichert.

8. Einwohner

Bei 35 Baugrundstücken sind ca. 100 - 120 Bewohner im Gebiet zu erwarten. Entsprechend dem Landesdurchschnitt besuchen davon 3 Kinder einen Kindergarten und 8 Kinder die Volksschule.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 MIT GRÜNORDNUNG "IM HEIRATSWINKEL" IN WEILACH

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Heiratswinkel" in
Weilach gilt die von Architekt Dipl.Ing. Wilfried Wurtz, Dasing, ausgearbeitete
Bebauungsplanzeichnung vom 14.02.1996 in der Fassung vom 23.07.1997,
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 Baunutzungs-
verordnung - 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.

Dabei muß das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen (bei den
Grundstücken 1 - 4 können Ausnahmen zugelassen werden).

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 Geschoßflächenzahl (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, Doppelhäuser nur auf den
Grundstücken, bei denen dies als Vorschlag dargestellt ist.

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

4.3 Auf den rückwärtigen (nicht zur Straße zugewandten) Grundstücksteilen ist je
Grundstück 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.
Ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m ist einzuhalten.

4.4 Als Gebäudelängen sind zulässig:

Hauptgebäude mit L+D

max. 15,0 m

Doppelhäuser	max. 16,0 m
Hauptgebäude mit Garagen und Nebengebäuden, insgesamt	max. 22,0 m

- 4.5 Grenzanbauten sind nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Ihre Länge darf 8,0 m an der Grenze nicht überschreiten (dies gilt nicht bei Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

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 24° - 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. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 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.
- 5.1.7 Ausnahmen
Bei den Grundstücken 1 - 4 sind auch Satteldächer mit einer Neigung von 24° - 37° 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 Bezugspunkt:

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

- 6.1.1 Wenn die Erschließungsstraße höher liegt als das Baugrundstück, ist der Bezugspunkt die höchstliegende Oberkante der anliegenden Straße an der Grundstücksgrenze.
- 6.1.2 Wenn die Straße tiefer liegt als das Baugrundstück, ist der Bezugspunkt der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Baugrundstückes.

6.2 Wandhöhen und Firsthöhen:

Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:

	Wandhöhen	Firsthöhen
Gebäude mit Grenzabstand von mindestens 3,0 m sowie Doppelhäuser:		
Grundstücke 1 - 35	4,0 m	8,5 m
(Grundstücke 1 - 4 ausnahmsweise	6,0 m)	
Grenzanbauten	3,0 m	6,0 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.

7. Geländeänderungen

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

Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoß ermöglichen, sind nicht erlaubt; Geländeeinschnitte, wie z. B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoß sind ausgeschlossen.

8. 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 mindestens 1,0 m dazwischen anzuordnen.
- 9.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das 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 (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

10. Grünordnung

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

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

10.2 Pflanzgebot

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

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

10.4 Straßenbegleitgrün

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

10.5 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, bei geeigneter Bodenbeschaffenheit, dem Untergrund zuzuführen.

12. Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den durch die Bebauung und Erschließung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ist außerhalb des Bebauungsplangebietes eine Fläche von ca. 3500 m² ökologisch aufzuwerten.

13. Inkrafttreten

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

Gemeinde Gachenbach

Gachenbach, 26. Mai 2011

.....
1. Bürgermeister

4. VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.02.1996 beschlossen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.10.1996 bis 22.11.1996 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.1997 bis 23.04.1997 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 22.10.1997 bis 21.11.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom 01. APR. 1998 Az. 24-610-3/2 genehmigt.

Ausfertigung des Bebauungsplanes (Satzung) am 20. APR. 1998

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23. APR. 1998 gemäß § 12 BauG 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 26. MAI 1998

1. Bürgermeister

(Siegel)

Hinweis: Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 durchgeführt.