

A. Planzeichnung

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architektbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Karl Ecker, Schrobenhausen, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „NASLANGFELD“ als

SATZUNG

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D), Textliche Festsetzungen (= Ziffer E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer F), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung mit dem Umweltbericht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, F1, F2)
- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
- offene Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl 0,30; max. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50
- Zahl der Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss im Dachraum
- Zahl der Vollgeschosse ("Stockhäuser")
- Satteldach / Walmdach / Zeltdach
- Wandhöhe 6,25 m
- Firsthöhe 9,0 m
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen
- Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen
(Hinweis: 1. Fahrbahn, 2. Grünstreifen Versicherung/Verkehrsr Grün als Schotterrasenflächen, 3. Parkplätze/Versicherung/Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw. Gesamtlänge veränderbar! Erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken sind in den Höchstbreiten zulässig)
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Kinderspielfläche; Fläche dient gleichzeitig der Option einer Anbindung Süd zur Westerhamer Straße (siehe auch Ziffer E.9.2)
- Private Grünflächen: (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild) gleichzeitig Versickerungsflächen für unversmutztes Oberflächenwasser (Planzeichen 0)
- Bäume zu pflanzen; in der Lage festgelegt, Standort bis zu 3 m veränderbar; öffentlich Bäume und Sträucher zu pflanzen; in der Lage veränderbar, außer mit Kreuz; privat
- Schuttdreieck 50 m x 3 m; Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitteln, unzulässig.
- festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossrohboden in Metern über Normal null, z.B. 453,80 m üNN

C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksnummern, hier 337, Gemarkung Gachenbach
- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilungen
- Maßzahlen in Metern, z.B. 6 m, 15 m
- Bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern üNN, hier 450 m üNN
- Geplante Transformatorstation (Bayerwerk AG)
- lfd. Parzellen-Nr.
- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Bepflanzung außerhalb Geltungsbereich
- Vorschlag Garagenstandort

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Hofstellen ist zu rechnen.
- Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalschutzpflicht nach Art. 8 DSchG ist durch die Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten) Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Versickerung des Regenwassers darf ausschließlich über unbelasteten Untergrund erfolgen. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer Linienform (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschächte) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belastete Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblätter A 117, A 118 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWRegV), bzw. die Änderung zum 1.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGV und TRENGO) dazu, wird hingewiesen. Bei Nutzung des Niederschlagswassers wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) hingewiesen.

Gebäudedrängungen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichtem Container oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schutzwasserabarbeitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszusortieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAJA-Böden sind einzuhalten. Dies ist durch Sohll- und Flankenbeobachtungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauten“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe der Wohnbauflächen zu den im Süden angrenzenden Gehölzbeständen gewisse Risiken durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste bestehen. Eine gezielte Vorsorge der angrenzenden Gehölze zur Beseitigung von möglichen Gefahrenherden wird daher von der Forstbehörde empfohlen.

- Energie und Klimawandel: Ausdrücklich wird für die neu zu errichtenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen. Auf die rechtsverbindlich eingehaltenden Anforderungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG, wird ausdrücklich hingewiesen). Für die Hauptgebäude ist durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestand anzustreben, damit der max. Heizenergiebedarf von 55 kWh pro m² Wohnfläche im Jahr nicht überschritten wird. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien beim Wärmebedarf angestrebt werden (Schweiz: 38 kWh/m²a).
- Die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 48, einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet ist.
- Für die Parzellen 4 und 5 sind die Abfallgefäße bis zur Einnündung zwischen den Parzellen 8 und 9 am Tage der Abholung bereit zu stellen.

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen**
Im Geltungsbereich sind entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig, oder aber Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein kann.
Die Grundflächenzahl (GRZ) für Bebauungen mit Erdgeschoss und Dachgeschoss beträgt 0,30, für Bebauungen mit 2 Vollgeschossen bis zur Traufe 0,25.
Durch die Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO wie Garagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten darf eine GRZ von 0,40 für beide Bebauungsformen nicht überschritten werden.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,50.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (= Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden mitgerechnet.
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm.
- Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen**
Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig.
Nebengebäude und Gartengerätehäuschen sind bis zu 20 qm Grundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudehöhe darf 5 m nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich, das ist der Raum zwischen Straße und Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuschen ausgeschlossen.
Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind grundsätzlich 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, die zwischen liegende Fläche ist zu begründen.
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind ansonsten einzuhalten.
- Gestaltung der Gebäude** (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)
Dächer
4.1.1 Die Gebäude (Planzeichen II*=I+D) sind mit symmetrischen Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 45° zu bauen. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform (Pult- und Flachdach) und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
Nebenrisse sind erst ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig bis max. ein Drittel der Gebäudehöhe; sie sind mit einem Giebel abzuschließen und müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Dachgauben sind in Form von Schiepp- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgaube zulässig. Ihre Brüstungslänge darf nicht überschreiten, bei Realisierung von Nebenfirst und Dachaufbauten darf max. 2/3 der Hauslänge nicht überschritten werden.
4.1.2 Die Gebäude (Planzeichen II) sind mit Walmd- oder Zeltdächer und symmetrischen Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 27° zu bauen. Zwerchgiebel sind zulässig; Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
Dachüberstände sind nur in dem konstruktiv erforderlichen Maß bis zu 60 cm zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform (Pult- und Flachdach) und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
4.1.3 Die Dachneigung wird mit naturrotten, rotbraunen, grauen und anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.
4.1.4 Ausgestalt sowohl bei Sattel-, als auch bei Walmd- oder Zeltdächern sind Dachschneitten (negative Dachneigung) zulässig.
4.1.5 Nicht zulässige Gründungen sind aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren und Photovoltaik nicht zulässig.
4.2 Außenwände
4.2.1 Hellgestrichene verputzte Mauerflächen
4.2.2 Holzverkleidungen mit Brettern (keine Blockbauweise); sie sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

- Höhen der Gebäude**
Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist die festgesetzte Höhe gem. Ziff. B.18 (= Oberkante Erdgeschossrohboden).
5.2 Wandhöhen und Firsthöhen
Als maximale Wandhöhe über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:
für Satteldächer und eingeschossig bis zur Dachtraufe: Wandhöhen (WH) 4,0 m Firsthöhen (FH) 9,0 m
für Satteldächer, Walmd- und Zeltdächer zweigeschossig bis zur Dachtraufe: Wandhöhen (WH) 6,25 m Firsthöhen (FH) 9,0 m
Hinweis: Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt (s. Ziff. B.18) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen an der Wandaußenseite. Die Oberkante Gelände darf nicht tiefer als 30 cm unter der OK Erdgeschossrohboden liegen.
- Geländeveränderungen**
Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur in dem unbedingten Umfang zulässig, wobei dann der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind nicht zulässig.
Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig; Geländeeinschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss sind ausgeschlossen.

- Einfriedungen und Versorgungsleitungen**
Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 7.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune zulässig.
7.2 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten gem. 7.1 und 7.2. Zaunsockel zur Straßenseite sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind.
7.3 Zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind Zaunsockel unzulässig.
7.4 Hinweis: Aus Gründen der Orts- und Landschaftsbild wird dringend empfohlen, auf Zäune entlang der öffentlichen Straßen zu verzichten, um einen großzügigen Straßenraum zu erreichen.
7.5 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken anzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.
7.6 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (auch: Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

- Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen**
Je Wohninheit sind mind. zwei Stellplätze / Garagen vorzusehen, davon mindestens 50% in Garagen. Der Mindestabstand von Garagenorten zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen, wobei eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m zur angrenzenden Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden darf; bei den Parzellen 4 und 5 sind Abweichungen der erforderlichen Stauraume zulässig, wobei die Baugrenzen jedoch einzuhalten sind. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein.
8.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen erst ab einem Grenzabstand von 1,50 m errichtet werden. Auf die Festsetzung Ziff. E.3.3 (Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen) wird ausdrücklich hingewiesen!
8.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphalтиerte Flächen auf den Grundstücken zu stellen, das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Flächen von mehr als 30 qm sind nur in begründeter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rastesteine mit mind. 30% Fugenanteil).

- Grünordnung**
9.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern: Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind insbesondere die folgenden Bäume und Sträucher zu verwenden:
9.1.1 Pflanzliste 1: Bäume
Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm, für Obstbäume-Hochstamm, 2 x verpflanzt 8 - 10 cm.
Acer campestre
Carpinus betulus
Juglans regia
Prunus avium
Prunus sylvestris
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Obstbäume
Feldahorn (auch in Sorte)
Hainbuche
Walnuss
Vogelkirsche
Weißdorn
Faulbaum
Salix caprea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Rosa spec.
Robuste gebietstypische Sorten als Hochstamm

- Pflanzliste 2: Sträucher
Verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Fraxinus alnus
Salix caprea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Rosa spec.
Kornelkirsche
Weißdorn
Faulbaum
Salweide
Hainbuche
Eberesche (auch als Sorte, z.B. „Edulis“)
Thüringische Mehlbeere
Vogelkirsche
Prunus candelabra
Zier-Äpfel
Winterlinde (auch als Sorte)
- Pflanzliste 3: Bäume für Straßenbegleitgrün
Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus thuringiaca
Prunus avium
Prunus candelabra
Malus Hybrid
Tilia cordata
Feldahorn (auch als Sorte, z.B. „Eisrlip“)
Apfelbaum
Hainbuche
Eberesche (auch als Sorte, z.B. „Edulis“)
Thüringische Mehlbeere
Vogelkirsche
Prunus candelabra
Zier-Äpfel
Winterlinde (auch als Sorte)

- Die Anzahl der im öffentlichen und privaten Bereich dargestellten Einzelbäume ist mind. einzuhalten.
9.1.5 Auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind die Regelungen gemäß Nachbarschaftsrecht zu beachten. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu verhindern.
- Öffentliche Grünflächen; im Bereich Spielplatz: Doppelfestsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB; Bauland, sofern diese Fläche durch öffentlichen Gemeinderatsbeschluss als Bauzwecke freigegeben wird (Sodern diese Fläche nicht für die Anbindung Süd zur Westerhamer Straße benötigt wird). Sodann kann hier ein Wohngebiet nach den Festsetzungen analog Parzelle 15, 17, ... errichtet werden.
Die öffentlichen Grünflächen sind als Magerwiese auszuscheiden und als Magerwiese auszuscheiden. Im Spielplatzbereich sind Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Mindestens 20 % der Grundfläche sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 mit dem dort angegebenen Pflanzabstand zu bepflanzen. Entlang der Straßen sind Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
Am Westrand der Flurstache sind Bäume (STU 8-10) im dargestellten Umfang zu pflanzen. Soweit erforderlich sind die Bäume gegen das Anfahren durch Fahrzeuge zu schützen. Bereiche, auf denen gepflanzt werden kann, sind als Schotterrasen herzustellen.

- Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Bäume gemäß Pflanzliste 1 sind im dargestellten Umfang zu pflanzen.
Die privaten Grünflächen am Nordrand des Geltungsbereichs sind auf 75% ihrer Länge, jene am Süd- und des Geltungsbereichs auf 60 % ihrer Länge mit Hecken aus Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 mit dem dort angegebenen Pflanzabstand zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzliste 1 sind im dargestellten Umfang in die Hecken einzubringen. Am Ostrand der Nußbaumstraße sind Obstbaum-Hochstämme (STU 8-10) im dargestellten Umfang zu pflanzen.
Auf den Baugrundstücken, die nicht am Orts- bzw. Südrand des Geltungsbereichs liegen (Parzellen 5-7), sind pro vollendeter 250 qm Grundstücksfläche mindestens 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Hecken: Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Fuchthecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein natürliches Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.
- Für die Parzellen 4 und 5 sind die Abfallgefäße bis zur Einnündung zwischen den Parzellen 8 und 9 am Tage der Abholung bereit zu stellen.
- Ausgleichsflächen:**
Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens der Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 4.779 qm Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird auf der Fl.Nr. 297, Gmkg. Sattelberg nachgewiesen. Sie ist spätestens im Jahr nach Realisierung der Erschließungsanlagen anzulegen und zu bepflanzen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2015 hat in der Zeit vom 11.03.2015 bis 13.04.2015 stattgefunden. Darüber hinaus erfolgte eine öffentliche Plandiskussion am 02.04.2015. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.03.2015 mit Fristsetzung bis 13.04.2015 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis 02.09.2015 öffentlich ausgestellt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.07.2015 durchgeführt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.07.2015 durchgeführt.
- Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2015, redaktionell ergänzt am 06.10.2015, als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt am: den
Gemeinde Gachenbach

..... den
A. Lengler, Erster Bürgermeister

..... den
A. Lengler, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am2015 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen, ebenso auf § 47 VVGGO.
Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen / Gemeinde Gachenbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

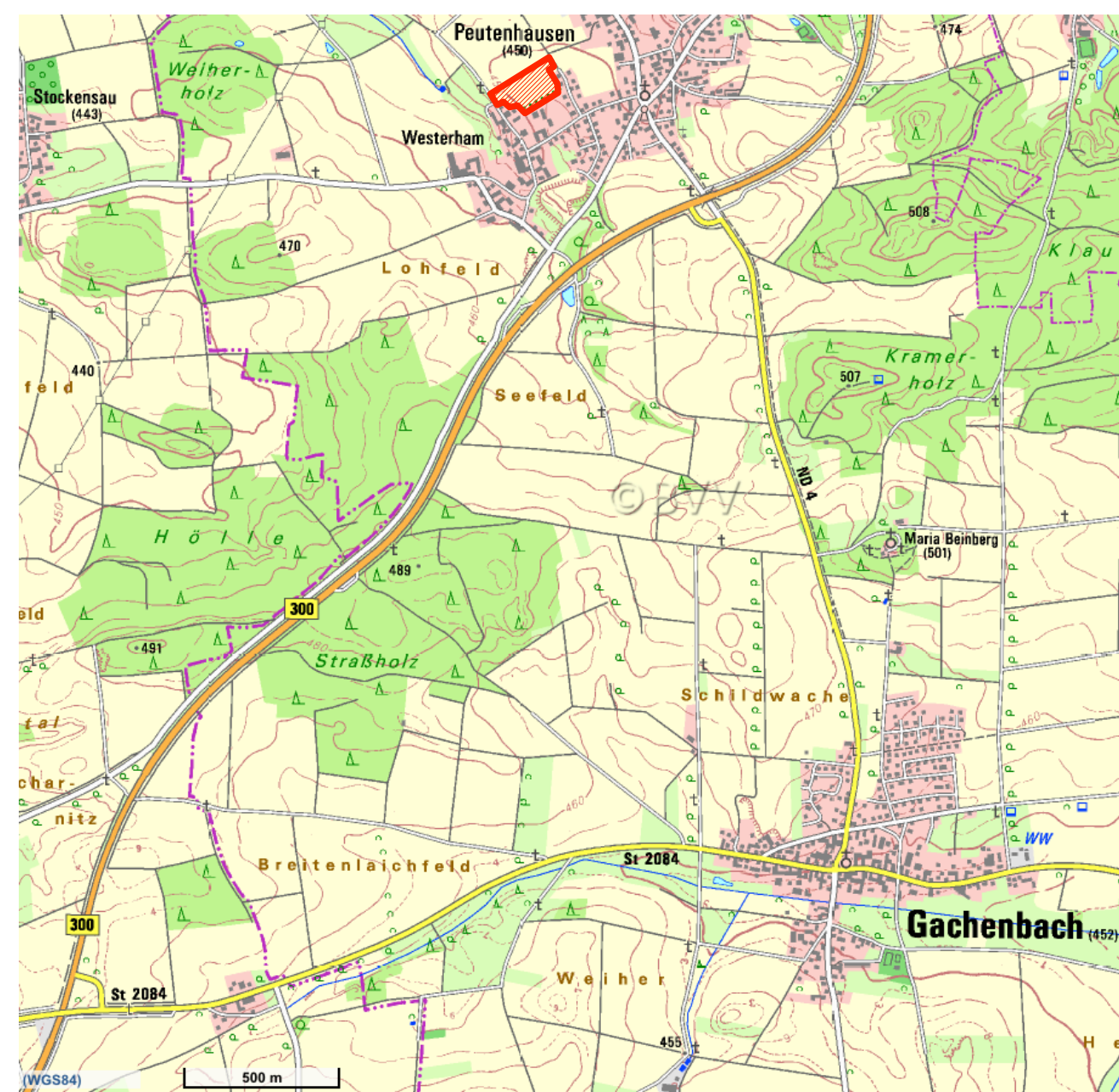
Gemeinde Gachenbach

..... den
A. Lengler, Erster Bürgermeister

..... den
A. Lengler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE GACHENBACH - GmKG. GACHENBACH

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "NASLANGFELD" M. 1 : 1000



Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemarkung Peutenhausen /Stand: 2014

Stand: 13.01.2015
geändert: 02.06.2015
redakt. ergänzt: 06.10.2015

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Anr. Westend der Flurstache sind Bäume (STU 8-10) im dargestellten Umfang zu pflanzen. Soweit erforderlich sind die Bäume gegen das Anfahren durch Fahrzeuge zu schützen. Bereiche, auf denen gepflanzt werden kann, sind als Schotterrasen herzustellen.

Dipl.-Ing. Karl Ecker • Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Dipl. Ing. Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16 • 86529 Schrobenhausen
Tel. 08252/81629 • Fax. 08252/4362
E-Mail: staedtebau.reiser@online.de

Dipl.-Ing. Karl Ecker • Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Dipl. Ing. Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16 • 86529 Schrobenhausen
Tel. 08252/81629 • Fax. 08252/4362
E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de



Gemeinde Gachenbach

Änderungssatzung

„Naslangfeld / 1. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung vom 27.09.2016)

(Änderung Bebauungsplan „Naslangfeld“)



Planzeichnung Bebauungsplan „Naslangfeld“
Geltungsbereich Änderungssatzung

Änderung des seit 28.10.2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Naslangfeld“ in der Fassung vom 06.10.2015 unter der Bezeichnung

„Naslangfeld / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 29.07.2016-TOP 5)

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) zur Änderung des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Naslangfeld“ folgende

Satzung

„Naslangfeld / 1. Änderung“

(Fassung vom 27.09.2016)

§ 1

Inhalt der Änderung

A. Planzeichnung

Die Bauparzelle Nr. 9 wird mit einer Gliederkette (= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) eingefasst und mit folgender Planzeichenschablone belegt:

WA	o offene Bauweise	E Einzelhaus	I/ bauliche Nutzung
GRZ 0,45 GFZ 0,50	SD/FD	DN 15-22°	WH 4,0 FH 9,00

Planzeichenerklärung

B. Für die Festsetzungen

Punkt Nr. 5 wird wie folgt ergänzt:

Für die Bauparzelle Nr. 9 werden eine GRZ von 0,45 und eine max. GFZ von 0,5 festgesetzt.

Punkt Nr. 6 wird wie folgt ergänzt:

Für Bauparzelle Nr. 9 gilt folgende Bauweise: „I“ Zahl der Vollgeschosse 1

Punkt Nr. 7 wird wie folgt ergänzt:

Auf Bauparzelle Nr. 9 sind für Vor- und Anbauten auch Flachdächer zulässig.

E. Festsetzungen durch Text

Punkt Nr. 2. „Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen“

- **Nr. 2.1 wird wie folgt ergänzt:**

Für das Grundstück Bauparzelle Nr. 9 ist auch ein Vollgeschoss zulässig.

- **Nr. 2.2 wird wie folgt ergänzt:**

Die GRZ für Bauparzelle Nr. 9 beträgt 0,45.

Punkt Nr. 4 „Gestaltung der Gebäude“

Es wird eine neue Festsetzung Nr. 4.1.3 mit folgendem Text eingefügt:

Für die Bauparzelle Nr. 9 (Planzeichen I) sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 22° zulässig.

Für Vor- und Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Nebenfürste sind auch höhengleich mit den Hauptfürsten zulässig.

Die bisherige Nr. 4.1.3 wird Nr. 4.1.6.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Verfahrensvermerke

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **29.07.2016**.
- b) Bekanntmachung der Änderungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **11.08.2016**.
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom **19.08.2016** bis **19.09.2016**.
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **12.08.2016** bis **19.09.2016** (Anschieben vom 11.08.2016).
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **27.09.2016**.
- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Gachenbach, den

05. Okt. 2016



(Siegel)

Lengler, Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
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 die Änderungssatzung eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach, den

10. Okt. 2016



(Siegel)

Lengler, Erster Bürgermeister

Begründung der Änderungssatzung

Das im Baugebiet „Naslangfeld“ gelegene Grundstück FlNr. 337/12 der Gemarkung Peutenhausen, Bauparzelle Nr. 9, wurde von einer Bauwerberin mit körperlicher Behinderung erworben.

Um eine erforderliche barrierefreie und somit auch eine möglichst behindertengerechte Bebauung der Bauparzelle zu ermöglichen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer beantragten erdgeschossigen Bebauung angepasst.

Hierzu werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich für das Grundstück FlNr. 337/12 (Bauparzelle Nr. 9) angepasst bzw. geändert.

Es werden Änderungen der baulichen Nutzung (zulässige Bebauung des Grundstückes mit einem erdgeschossigen Wohnhaus), der Dachformen (zulässige Errichtung von Flachdächern auch für Vor- und Anbauten an das Hauptgebäude), der Dachneigungen (aufgrund der erdgeschossigen Bauweise sind keine höheren Dachneigungen erforderlich, es sind Dachneigungen zwischen 15 und 22° ausreichend), der Nebenfirste (dürfen höhengleich analog der Hauptfirste errichtet werden) und der Grundflächenzahl (wegen der eingeschossigen Bebauung wird eine geringfügige Überschreitung der bisher festgesetzten GRZ erforderlich) vorgenommen.

Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schrobenhausen, **05. Okt. 2016**
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Gachenbach
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Lengler
Erster Bürgermeister.