Bebauungsplan

Weilach-West I / Änderung

für die Gemeinde

Gachenbach

im Ortsteil

Weilach

für das Gebiet

„Weilach-West"

Maßstab = 1 : 1000

Datum der Ausarbeitung:

Aichach, den 20.08.2002

Fassung vom 23.01.2003

(Rechtskräftige Fassung)

Entwurfsverfasser:

SKIEBE ARCHITEKTEN+INGENIEURE *SAI Partnerschaft PartGG*
Deuringerstraße 18, 86551 Aichach, Tel: 08251/8859-0, Fax: 08251/885919

372600
372500
Übersichtslageplan M = 1:5000

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung
- Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
- F — Fußweg
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- I + D — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- o — offene Bauweise
- 5,0 — Maßzahl - Meter
- 0,5 — Geschoßflächenzahl - GFZ
- 0,3 + 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ
- Pflanzgebot - privat
- private Grünfläche
- ED — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Hinweise

- 1157/6 — Bestehende Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Ga — Vorschlag für die Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- Zufahrt Grundstücke

569
570
162
159
160
161
566
72
148
102
95
96
94
Roemerweg
Siedlungsstr.
ROEMERWEG
94/1
158
157
156
155
154
153
152
153/3
152/3
WA
372600
372500
445500
445600
445700
445800

Die Gemeinde Gachenbach erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90) vom 08.12.1990 (BGBl I S. 2253),sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bek. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 662) den

Bebauungsplan „Weilach-West-I / Änderung“

als

Satzung

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die von **SKIEBE ARCHITEKTEN+INGENIEURE** *SAI Partnerschaft* ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 20.08.2002, in der Fassung vom 23.01.2003 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, sowie der Begründung und den von der Gemeinde Gachenbach beigehefteten Verfahrensvermerken den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland wird nach § 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.2 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:
Erdgeschoßige Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 10 m² Grundfläche und 2,50 m Firsthöhe sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen (zwischen Straße und Haus). Die Vorschriften der BayBO, z. B. über Abstandsflächen, sind auch bei Garten- und Gewächshäusern einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeinschrieb festgesetzt. I + D bedeutet ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß. II bedeutet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3.2 Die Grundflächenzahl -GRZ- wird mit 0,30, bzw. 0,40 (Parzellen 1, 2 + 3), und die Geschoßflächenzahl -GFZ- mit 0,50 festgesetzt. Nicht ausgebaute Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschosse gelten, werden mit 2/3 ihrer Grundfläche auf die Geschoßfläche angerechnet.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußboden (OK EGFB) von Hauptgebäuden einschl. ihrer An- und Vorbauten darf im Zugangsbereich nicht mehr als 50 cm über der vorhandenen oder festgesetzten Straßenoberfläche liegen.

4.2 Die OK EGFB bei bestehenden Gebäuden wird nicht festgesetzt. Bei größeren baulichen Veränderungen ist jedoch zu berücksichtigen, daß die bestehende OK EGFB einzumessen ist und nicht höher gelegt werden darf.

5. Bauweise

5.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, wobei die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf max. 2 Wohnungen beschränkt wird.

6. Dächer

6.1 Bei Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen (I + D) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45 Grad und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (II) mit einer Dachneigung von 25-35 Grad zulässig. Die Dachneigung von Nebengebäuden kann bei Gebäuden, die rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung stehen, bis auf 30 Grad verringert werden. Bestehende Gebäude bleiben hiervon unberührt.

6.2 Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 50 cm, an der Traufe max. 70 cm betragen. Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion möglich.

6.3 Schrägzulaufende Traufen und Ortgänge, sowie Negativgauben sind nicht zulässig.

6.4 Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind Dreiecksdachgauben mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Die Breite der Einzelgaube kann max. 2,50 m betragen. Gaubenhöhe max. 2,00 m, Ausnahmen bis 2,50 m Breite und größere Höhe für Gauben bzw. Zwerchgiebeln können gestattet werden, wenn keine gestaltungsmäßige Beeinträchtigung zu befürchten ist. Die Firste von Dachgauben, Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben. Gaubenabstand untereinander und von Brandwänden bzw. Gebäudetrennwände mind. 1,25 m, von der Giebelwand mind. 2,50 m.

6.5 Für die Dacheindeckung bei Neueindeckungen sind ziegelrotes bis kupferbraunes Material zu verwenden. Dachgauben sind auch in Blech zulässig.

7. Garagen und Kfz-Stellplätze

7.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7.2 Der Abstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.

10. G

10.1 V
G

11. E

11.1 I
C
F
C
E

12. C

12.1 D
r
f
e

12.2 E
c
"
(
i
k

12.3 I
c

12.4 I

iches
nung
liche
vom
der
990 -
zum
II S.

von
eitete
2003
dung
erken

eines

s sind

is 10
cht in
n der
und

+ D
endes

), und
baute
ihrer

7.3 Zufahrtswege, Garageneinfahrten und Parkplätze sind so versickerungsfähig wie möglich (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung mit 25 % Fugenanteil etc.) herzustellen.

7.4 Die Länge der Garagen, bzw. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen

7.5 Zufahrten zu Garagen in größerer Entfernung als 8,0 m von der Erschließungsstraße dürfen nur eine Fahrspurbreite von max. 3,0 m haben.

7.6 Treffen Stellplätze an den Grundstücksgrenzen aneinander, so sind diese durch einen Grünstreifen (mind. 50 cm breit) zu trennen. Stellplätze vor Garagen sind mind. 5,0 x 5,0 m groß anzulegen.

7.7 Garageneinfahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Gestaltung

8.1 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mind. 1,50 m länger sein muß als die Giebelseite.

8.2 Die Fassaden der Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen oder senkrecht mit Holz zu verkleiden. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig. Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Dunkle Fassadenanstriche sind unzulässig. Hölzer sollen hell bis mittelbraun gestrichen bzw. imprägniert werden. Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

8.3 Sichtbare Sockel über 40 cm Höhe sind nicht zulässig. Bei geneigtem Gelände muß die Sockeloberkante der Geländeoberfläche folgen. Sockel sind in derselben, oder leicht abgetönten Farbe wie der Außenputz auszuführen.

8.4 Zusammenzubauende Doppelhaushälften sind hinsichtlich Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigung und Dachform und der äußeren Gestaltung aneinander anzugleichen.

8.5 Die Wandhöhe an der Traufe bei Wohngebäuden (I+D) wird auf max. 4,00 m Höhe und bei Wohngebäuden (II) auf max. 6,00 m Höhe (gemessen von Oberkante EG-Rohboden bis Oberkante Sparren - gemessen an der Außenwand) festgesetzt.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen müssen an den Straßenfronten als einfarbig gestrichene oder naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung errichtet werden. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten. Die Oberkante des Zaunes darf maximal eine Höhe von 1,20 m über dem örtlichen Gelände erreichen.

9.2 Innerhalb der Baugrundstücke sind die Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

9.3 Zäune sind parallel zum Gelände zu führen, d.h. Abstufungen sind unzulässig.

iuden
50 cm

ßeren
ıende

weise
ax. 2

er mit
ossen
g von
:htung
leiben

70 cm
ıur in

nicht

sind
te der
)0 m,
bzw.
näßige
auben,
er dem
n bzw.

s bis
Blech

en.
nind. 5

10. Geländeveränderungen

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

11. Bestandsschutz

11.1 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 14 bebaute Grundstücke. Die Gebäude weichen zum Teil von den neu getroffenen Festsetzungen, wie zum Beispiel GRZ, GFZ, Dachneigung oder Grundrißproportion ab, können jedoch bedenkenlos in den Bebauungsplanentwurf integriert werden und genießen Bestandsschutz.

12. Grünordnung

12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durch Bäume und Sträucher nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten unter Beachtung der folgenden Ziffern und der empfohlenen Pflanzenarten zu gliedern und zu erhalten.

12.2 Entlang den vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung ein hochwüchsiger „Hausbaum“ zu pflanzen. Desweiteren ist je 300 m2 angefangene Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu bevorzugen. Auf eine Angleichung an bestehende Baumarten sollte geachtet werden.

12.3 Die Bepflanzungen haben Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

12.4 Pflanzliste (Empfehlung):

Feldahorn (Acer campestre)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Spitzahorn (Acer platanoides	Hartriegel (Cornus mas)
Winterlinde (Tilia cordata)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hasel (Corylus avellana)
Stieleiche (Quercus robur)	Hundsrose (Rosa canina)
Esche (Fraxinus excelsior)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

Außerdem : Obstbäume in Mindestgröße von Halbstämmen.

3. Hinweise

3.1 Immissionsschutz

3.1.1 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten. Insbesondere sind bei der Bewegung und Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln. Außerdem ist mit Emissionen der südwestlich des Baugebietes liegenden Fa. Storf zu rechnen.

3.2 Wasserrecht

3.2.1 Sollte sich im Zuge einer Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, so ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

3.2.2 Bei der Entwässerung von Höfen, Plätzen und Wegen ist - soweit möglich - aus ökologischen Gründen die Ableitung des Oberflächenwassers über breitflächige Versickerungen vorzunehmen.

3.3 Versorgung und Entsorgung

3.3.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.

3.3.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke zu integrieren, d.h. auf privaten Grund zu stellen. Die Einführung der Anschlusskabel in die Gebäude erfolgt an den netztechnisch günstigsten Stellen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Deshalb sollen sich die Grundeigentümer rechtzeitig mit der zuständigen Bezirksleitung in Verbindung setzen

3.4 Denkmalschutz

3.4.1 Gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird darauf hingewiesen, dass eventuelle archäologische Funde zu belassen und unverzüglich anzuzeigen sind.

372800

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

14.1 Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

14.2 Der derzeit gültige Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

372700

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.11.1993 beschlossen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit

vom 28.02.1997 bis 15.04.1997 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 25.10.2002 bis 25.11.2002
öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates

vom 14.04.2003
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Gemeinde Gachenbach
Gachenbach, den 19. MAI 2003

.....
1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am : 21. MAI 2003
gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungplan 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 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach
Gachenbach, den 12. JUNI 2003

.....
1. Bürgermeister

(Siegel)