



Die Gemeinde Geroltsbach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Brünnfeld" in Alberzell - 2. Änderung

als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Plan der "Höhenlage der Gebäude" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.
 - Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
- Baukörper/Fassadengestaltung
 - Die Fassaden sind nur verputzt, weiß oder pastellfarben gestrichen, bzw. mit Holzverschalungen zulässig.

- Dächer
 - Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First, Walmdach bzw. Zeltdach. (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)
 - Dachneigung: bei U-I-0 38° - 45°
bei U-II 22° - 28°
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Garagen
 - Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profiligleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der strassenseitigen Grundstücksgrenze ein 5,0m tiefer Stauraum vorzusehen, der nicht eingezäunt werden darf.
- Höhenlage und Höhen
 - Die Höhenkoten für die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses sind im Plan "Höhenlage der Gebäude" festgesetzt. Abweichungen von maximal +/- 0,20m sind zulässig.
Im Zuge der 2. Änderung werden die festgesetzten Höhenkoten für die Parzellen 1-3 wie folgt geändert:
Parzelle 1: 523,50 m ü. NN
Parzelle 2: 522,20 m ü. NN
Parzelle 3: 521,80 m ü. NN
 - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
 - Kniestockhöhe: bei U-I-0 max. 50 cm
bei U-II max. 20 cm
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußplatte zu messen.
 - Sockel, bzw. Untergeschosse die aus dem Gelände herausragen (Hanghaus) dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.
- Einfriedungen und Stützmauern
 - Einfriedungen strassenseitig: Höhe max. 1,20m, nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel
 - sonstige Einfriedungen: Höhe max. 1,20m, auch Maschendrahtzäune ohne Sockel

- Geländeveränderungen
 - Anschüttungen sind nur auf der Bergseite bis maximal zum festgelegten Erdgeschol-Niveau, nicht aber auf der Talseite der Bebauung zulässig.
 - Abgrabungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig.
 - Böschungswinkel sind bis zu einer maximalen Neigung von 1 : 2 zulässig.
- Grünordnung
 - Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 7.2)
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
		Obstbäume als Halb- und Hochstamm
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundstose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- Wasserwirtschaft
 - Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drägen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABi Nr. 10/1965 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

- Bei Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bedingt durch die Ortsanlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandenen Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Alternativ ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|----|-------|
| 1. Aufstellungsbeschluß | am | |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | |
| 3. Öffentliche Auslegung | am | |
| 4. Satzungsbeschluß | am | |
| 5. Bekanntmachung | am | |
- Geroltsbach, den
- Seitz
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am

gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Geroltsbach, den

Seitz
1. Bürgermeister

GEMEINDE GEROLTSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

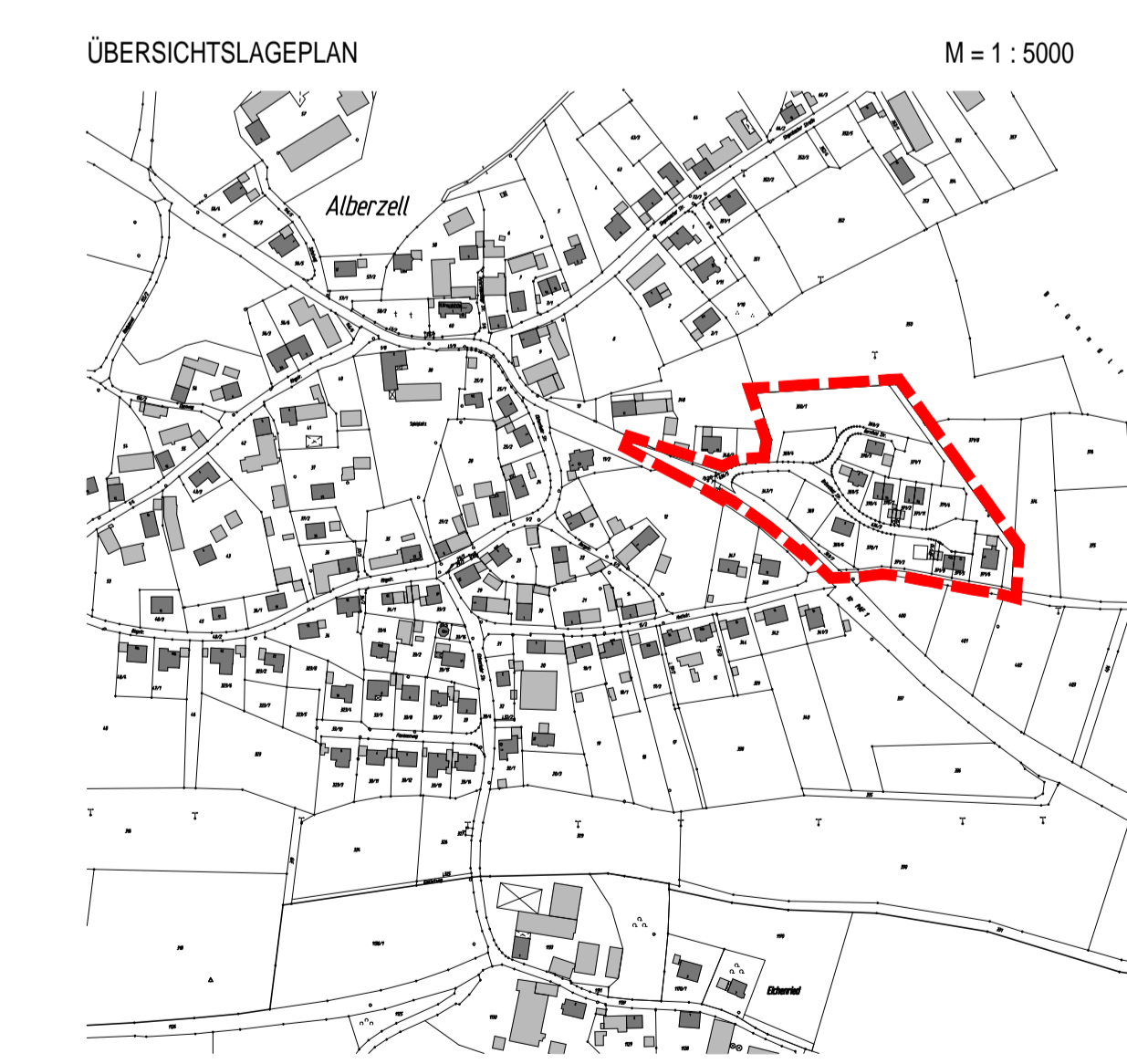
- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung
 - allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Maß der Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß.
 - U-I-0 = max. 1
Das Dachgeschoß sowie das Untergeschoß (Hanghaus) dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.
 - U-II = max. 2
Das Untergeschoß (Hanghaus) darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.
- Bauweise, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Bauraum für Garagen
- Verkehrsrflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreieck von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80m Höhe über OK Straße freizuhalten
 - Anbauverbotszone

- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Pflanzgebot, Standorte veränderbar
 - Gehölzbestand zu erhalten
ausfallende Gehölze sind zu ersetzen
- Grunddienstbarkeiten
 - grunddienstlich zu sichernde Leitungsrechte

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Höhenschichtlinien
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- 20 KV Freileitung mit Schutzstreifen
- Kanal und Wasserleitung

BP "BRÜNNLFELD" ALBERZELL VORENTWURF ZUR 2. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 15.12.2015

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de