Die Gemeinde Gerolsbach, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Verordung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Eggener Felder" der Gemeinde Gerolsbach als Satzung.

SATZUNG

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffehofen vom 04.02.1993 ... in der letztgültigen Fassung vom 29.04.1993 . mit den textlichen Festzsetzungen und der Begründung.
Der Höhenplan und Schnitte 1-6 vom 25.11.1992.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

E+D — Erd- und ausbaubares Dachgeschoß. Dachneigung 32-42°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m, zulässige Höhe des Kniestocks max. 0,50 m.

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück

Der Grundriß des Baukörpers, einschl. möglicher Anbauten, ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
Im Baugebiet sind nur Häuser mit gleichgeneigtem symetrischem Satteldach zulässig.
Die Bauvorhaben sind mit naturroter Dacheindeckung einzudecken.

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut ober bis zum oberen Anschluß der Wand. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Ergeschoßes.

Als Kniestock gilt das Maß von OK Decke über EG bis zur Außenkante der Dachhaut an der Traufe.

3. Einfriedung
Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Ansonsten sind sockellose Maschendrahtzäune von max. 1,00 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Geschnittene Hecken sind entlang der Erschließungsstraßen und am Ortsrand nicht zulässig.

4. Einfahrten
Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Garagenzufahrten sind als Pflasterdecke mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden.

5. Ortsrand
In den Grundstücken am Ortsrand sowie in innerörtlichen Eckgrundstücken ist an der Grundstücksgrenze jeweils ein Baum zu pflanzen (Der jeweilige Mindestabstand von 2 bzw. 4 m im Anschluß an Privatgrundstücke bzw. landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist einzuhalten). In Eckgrundstücken am Ortsrand sind jeweils 2 Bäume zu pflanzen. Obstbaum-Hochstämme dürfen verwendet werden.

6. Straßenraum
Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt § 42 Abs. 4a StVO (durch die Zeichen 325/326). Falls entlang der Erschließungsstraßen Zäune gesetzt werden, müssen diese um 50 cm von der Grundstücksgrenze nach innen gesetzt werden. Dieser Bereich muß bepflanzt oder als Schotterrasen ausgebildet werden. Im Vorgartenbereich sollte generell auf Zäune verzichtet werden.

7. Garagen
7.1 Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden.

7.2 Die Ausbildung der Garagen ist mit Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude und mit einer Traufhöhe bis zu 2,75 m im Mittel zulässig. Bei Bungalows können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

III. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung
- Maßangaben in Metern
- öffentliche Verkehrsfläche
- O — offene Bauweise
- Kurvenhalbmesser
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- zu pflanzender Einzelbaum (Artenauswahl siehe Liste 1)
- zu pflanzende Gehölzgruppe (Artenauswahl siehe Liste 2)
- private Freifläche
aus Gründen des Landschaftsbildes von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gartenhäuser und Nebengebäude anderer Art sind in diesem Bereich nicht zulässig. Entlang der Grenze zum Ortsrand ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus Wildsträuchern (pro lfm 1 Pflanze, die zweite Reihe um 0,50 m versetzt) zu pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1 und 2)
- private Freifläche
im Bereich des Baugrundstückes (empfohlene Pflanzenauswahl siehe Listen 1, 2 und 3) mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
- Öffentliche Grünfläche
Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu gestalten und mit einer Wildkrautmischung anzusäen (Mahd nicht öfter als 2 mal pro Jahr). Im Bereich des Sichtdreiecks entlang der Kreisstraße sind Einzelbäume (Hochstamm) mit einem Kronensatz über 2,00 m zulässig.
- Stellflächen sind als Pflasterflächen mit Rasenfuge auszubilden und mit Einzelbäumen (Hochstamm) zu überstellen (Artenauswahl siehe Liste 1). Pro Parkstreifen bzw. Straßenzug ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 0,8 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben.
Ablagerungen und die Bestellung des Feldes mit Früchten ist nicht zulässig.
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- E — nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten.

IV. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

- Entfallende Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- 278 — Flurstücksnummern
- Parzellennummer
- Stellung der baulichen Anlagen
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- G — Garagen
- Höhenschichtlinien

V. Pflanzenauswahl - Artenlisten

Pflanzliste 1 - Einzelbäume

am Ortsrand:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Obstbäume in Sorten, Hochstamm		

im Straßenraum der Erschließungsstraße

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzliste 2 - Gehölzgruppen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Wildrosen in Sorten		
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum lantana	-	Schneeball

Pflanzliste 3 - zusätzliche Gehölze im privaten Grün:

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Chaenomeles Hybride	-	Scheinquitte
Clematis in Sorten	-	Waldrebe
Cornus alba 'Sibirica'	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Forsythia intermedia	-	Forsythie
Hydrangea in Sorten	-	Hortensie
Lonicera in Sorten	-	Heckenkirsche
Kerria japonica	-	Kerrie
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Spirea in Sorten	-	Spierstrauch
Syringa in Sorten	-	Flieder
Strauchrosen		
Virbunum in Sorten	-	Scheeball
Weigelia in Sorten	-	Weigelie
Beerensträucher		

Grünordnungsplan:
Dipl. Ing. Frau Ruth Birnstiel-Plagge
Valpichlerstrasse 23
8000 München 21

VI. Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.1983 .. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.09.1983. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1993... bis 15.04.1993... im Rathaus Gerolsbach öffentlich ausgelegt.

Gerolsbach, den 26.07.[illegible] .... [signature]
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.04.1993.. diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerolsbach, den 26.07.1993 .... Rieß
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 27.07.1993. zugestellt am .... gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

( ) bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (..........) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

(x) mit Schreiben vom 29.10.1993. erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht werden.

Pfaffenhofen, den 03. Mai 1994 .... [signature]
I.A. [illegible] Reg. Rätin

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 19.11.1993. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser:	Gemeinde Gerolsbach:
Pfaffenhofen, den 27.03.84	Gerolsbach, den 19.11.1993.
geändert, den 20.08.84	
geändert, den 04.06.92	
geändert, den 27.07.1992	

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
HOHENWARTER STRASSE 124
Tel. 0 84 41/8 40 11 - 13, Telefax 8 13 41

Ing.-Büro K. Wipfler — Rieß, Bürgermeister

GEMEINDE GEROLSBACH

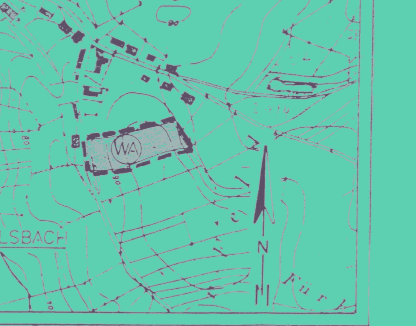
LANDKREIS PAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"Eggerner Felder I"

Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan vom 13.07.1992

Übersichtslageplan M=1:5000



Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro Wipfler — Beratender Ingenieur
Hohenwarter Str. 124, 8068 Pfaffenhofen, Tel. 08441/4011 - 4013

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau,
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
HOHENWARTER STRASSE 124
Tel. 0 84 41/8 40 11 - 13, Telefax 8 13 41
Pfaffenhofen, 29.04.1993