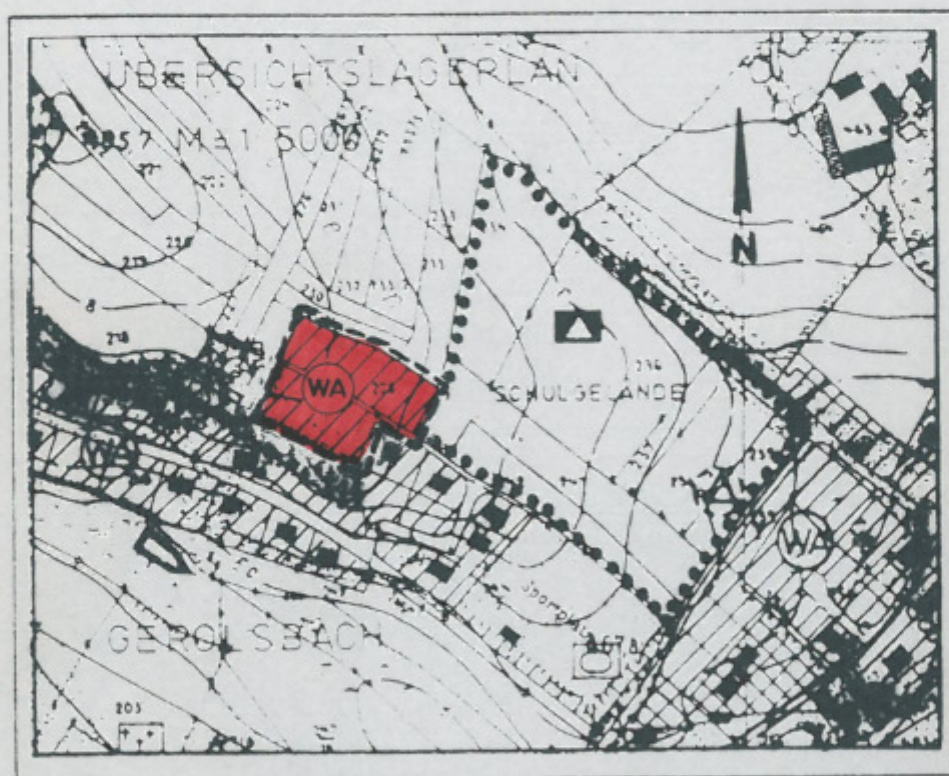


GEMEINDE GEROLSBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

STEINLEITEN III

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



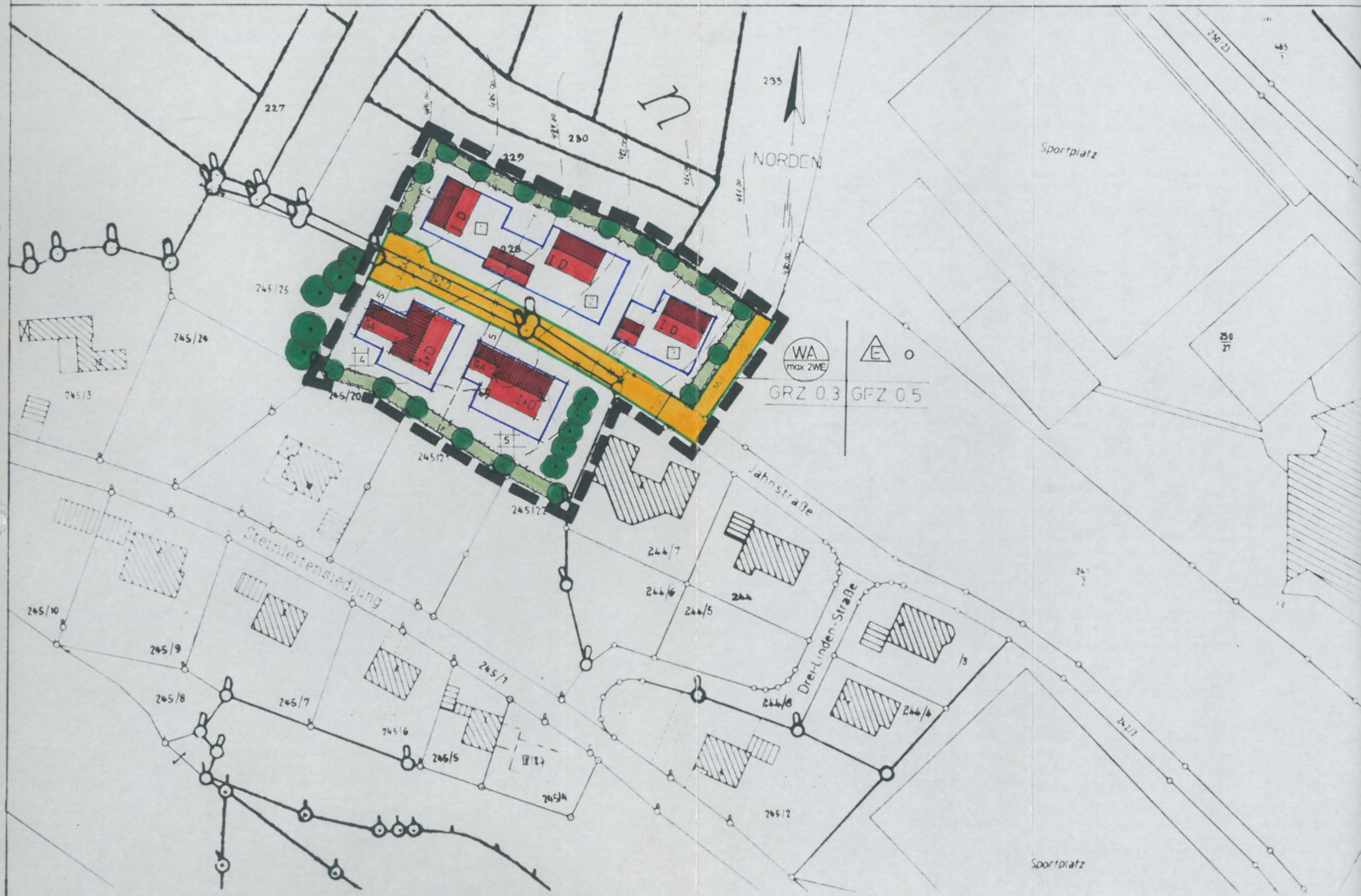
Ing.-Büro K. Wipfler, Hohewarter Str. 124, 85276 Pfaffenhofen
Tel: 08441/84011 - 13, Fax: 08441/81341

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
HOHEWARTER STR. 124

16

BEBAUUNGSPLAN "STEINLEITEN III" DER GEMEINDE GEROLSBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

M = 1:1000



Die Gemeinde Gerolsbach, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung sowie dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (BauGB MaßnahmenG) den Bebauungsplan "Steinleiten III" in Gerolsbach als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

A) Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:



allgemeines Wohngebiet
Pro freistehendes Wohngebäude sind max. 2
Wohnheiten zulässig

I + D

Erd- und ausbaubares Dachgeschoß, Dach-
neigung 31° - 42°, max. Umfassungswand-
höhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m,
zulässige Höhe des Kniestocks max. 0,5 m.

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl



Nur Einzelhäuser zulässig

3. Der Grundriß des Baukörpers, einschl. möglicher Anbauten, ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
4. Die Bauvorhaben sind mit naturroter Dacheindeckung einzudecken.
5. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
6. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschoßes.

7. Als Kniestockhöhe gilt das Maß von der Oberkante Decke über Erdgeschoß bis zur Außenkante der Dachhaut an der Traufe.
8. Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,0 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
9. 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 Flächen vor den Garagen ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden. Grenzgaragen sind nur mit einer Länge von max. 6,50 m zulässig.
10. Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksfläche anschließen müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden.
11. Die Ausbildung der Garagen ist mit Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude und einer Wandhöhe von 3,00 m zulässig. Bei Bungalows können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

12. Pflanzgebot

Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Baum vorzusehen.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:

Haselnuß	Eberesche
Weißdorn	Wildkirsche
Pfaffenhütchen	Wildbirne
wolliger Schneeball	Schlehe
Hartriegel	Feldahorn
Liguster	Bergahorn
Hollunder	Ulme
Stieleiche	Hainbuche und
Obstbäume (Halb- und Hochstämme)	

Im Randbereich des Baugebietes zur freien Landschaft hin ist auf geschnittene Hecken und solche aus Nadelgehölzen (z.B.: Thuja) zu verzichten.

Mit dem Bauantrag sind jeweils Pflanzpläne (3-fach) vorzulegen.

13. Im Baugebiet sind nur Häuser mit gleichgeneigtem, symmetrischem Satteldach zulässig. Zulässig sind nur einzelne, stehende Dachgauben mit max. 1,40 m Breite. Die Breite von Zwerchhäusern und -giebeln darf max. 1/3 der Gebäudelänge; die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/2 der Gebäudelänge betragen (jeweils je Dachseite).
14. 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.
15. Bei Errichtung einer Hausdränage darf nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.

Vor Bezugsfertigkeit sind die baulichen Anlagen an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauflächlich zu machen.

B) Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



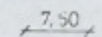
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Firstrichtung



Maßangabe in Metern



öffentliche Verkehrsfläche



offene Bauweise



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Baumbestand

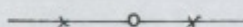
C) Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Entfallene Grundstücksgrenze

227

Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



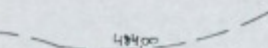
Stellung der baulichen Anlage

Ga

Garagen



Parzellennummern



Höhenschichtlinien

D) Verfahrensvermerke

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 öffentlich ausgelegt.

Gerolsbach, den 08.12.1994



Dreß

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerolsbach, den 08.12.1994



Dreß

1. Bürgermeister

~~Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom zugestellt am gem. § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen zur Genehmigung vorgelegt.~~

~~Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom genehmigt.~~

~~Pfaffenhofen, den~~

~~L.A.~~

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26.01.95 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.

Die Gemeinde:
Gerolsbach, den 26.01.95



Dreß

1. Bürgermeister