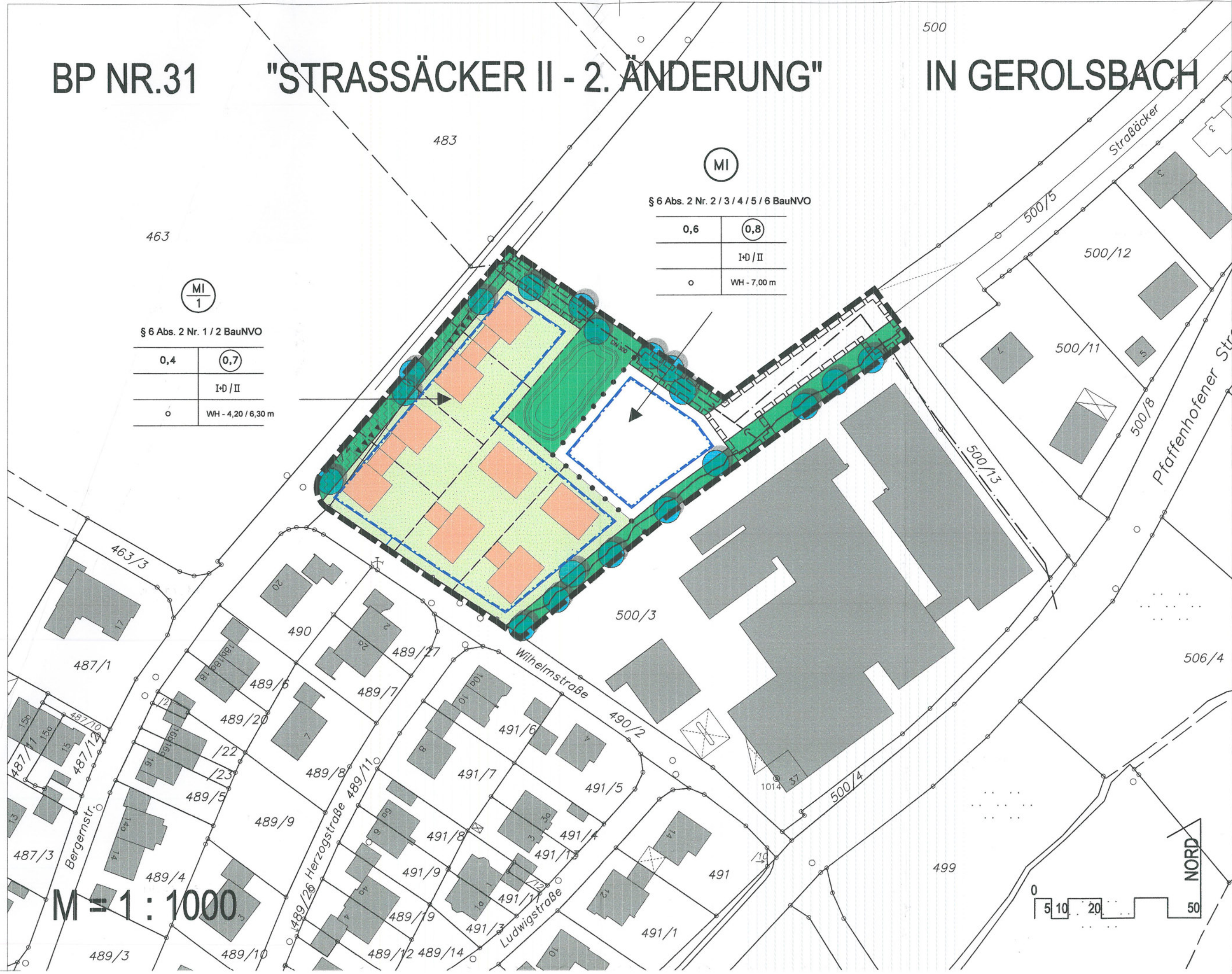


~~"STRASSÄCKER II - 2. ÄNDERUNG"~~

IN GEROLSBACH



Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 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 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 31 "Straßacker II - 2. Änderung" in Gerolsbach

als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von WipflerPLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der Nutzung



§ 6 Abs. 2 Nr. 1 / 2 BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach
§ 6 Abs. 2 Nr. 3 / 4 / 5 / 6 und 7 BauNVO nicht zugelassen,
d.h. zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.
Pro Hauseinheit ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB kann bei Einzelhäusern
eine zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von max. 50 m² zugelassen werden.



§ 6 Abs. 2 Nr. 2 / 3 / 4 / 5 / 6 BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach
§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 7 BauNVO nicht zugelassen,
d.h. zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 / 3 / 4 / 5 und 6 BauNVO.
Für Gewerbebetriebe werden der gewerblichen Nutzung flächenmäßig untergeordnete
Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

3. Maß der Nutzung

z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl z.B. 0,8

z.B. 0,4

Grundflächenzahl z.B. 0,4

I+D

ein Vollgeschoss als Höchstmaß - das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

II

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
ohne Dachausbau

Wandhöhen s. auch Pkt 6.2 Festsetzungen durch Text

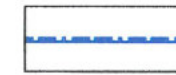
WH - 6,30 m

maximale Wandhöhe z.B. 6,30 m

4. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise

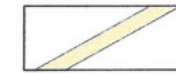


Baugrenze

5. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

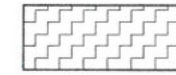


Fußwege

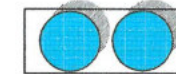
6. Grünflächen



Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung - naturnah zu gestalten

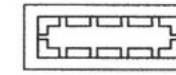


Flächen die von Einzäunungen freizuhalten sind



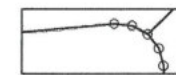
zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

7. Grunddienstbarkeiten

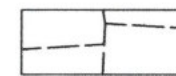


mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
zu belastende Fläche

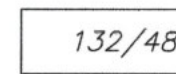
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



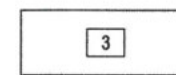
bestehende Grundstücksgrenze



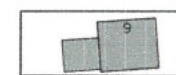
geplante Grundstücksgrenze



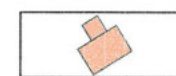
Flurstücknummer



Parzellennummer



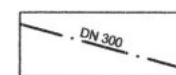
vorhandene Gebäude



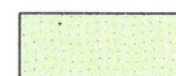
Gebäudevorschlag



geplante Zufahrten



bestehender Regenwasserkanal



sonstige Grünflächen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5)

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Bauweise

Die Gebäude mit verputzten, weiß bzw. pastellfarben gestrichenen Fassaden zu errichten. Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig.

Gewerbebetrieben dienende Gebäude dürfen auch mit metallverkleideten Fassaden errichtet werden.

3. Dächer

3.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First, Walm- bzw. Zeltdächer.

3.2 Dachneigung: bei I+D 35° - 45°
bei II 22° - 28°

3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.4 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine

3.5 Gewerbebetriebe: eingeschossige, Gewerbebetrieben dienende Bauten werden auch mit flacher geneigten metall- oder ziegelgedeckten Pultdächern bzw. mit begrünten Flachdächern zugelassen.

4. Garagen

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.9 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

5. Nebengebäude

Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zur OK-EG Rohfußboden darf max. 0,20 m betragen. Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Straßengradiente. Er wird lotrecht und mittig zur straßenseitigen Gebäudeseite auf der Straßengradiente ermittelt. Hierbei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.

6.2 Wandhöhen

bei : $\frac{MI}{1}$ bei I+D max. 4,20 m
bei II max. 6,30 m

bei : $\frac{MI}{1}$ max. 7,00 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

am

25.11.08

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

am

15.01.09

3. Öffentliche Auslegung

am

23.01.09 - 23.02.09

4. Satzungsbeschluß

am

10.03.09

5. Bekanntmachung

am

14.05.09

Gerolsbach, den 14.05.09



Seitz
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 10.03.09...
gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Gerolsbach, den 14.05.09



Seitz
1. Bürgermeister

7. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
8. Grünordnung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
Für die Grundstücke entlang der Wilhelmstrasse ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan mit der Darstellung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher einzureichen.
9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
10. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
11. Werbeanlagen
Werbeanlagen die eine Gesamtfläche von 3 m² pro Grundstück überschreiten sowie grell bzw. aufdringlich wirken sind unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

Dieser Bebauungsplan "Strassacker II 2. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Strassacker II" und dessen bisherige Änderungen vollständig

GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.31 STRASSÄCKER II 2. ÄNDERUNG

ZUM VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architektur
Bauingenieurwesen
Vermessungswesen
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 25.11.2008
GEÄNDERT DEN 10.03.2009

