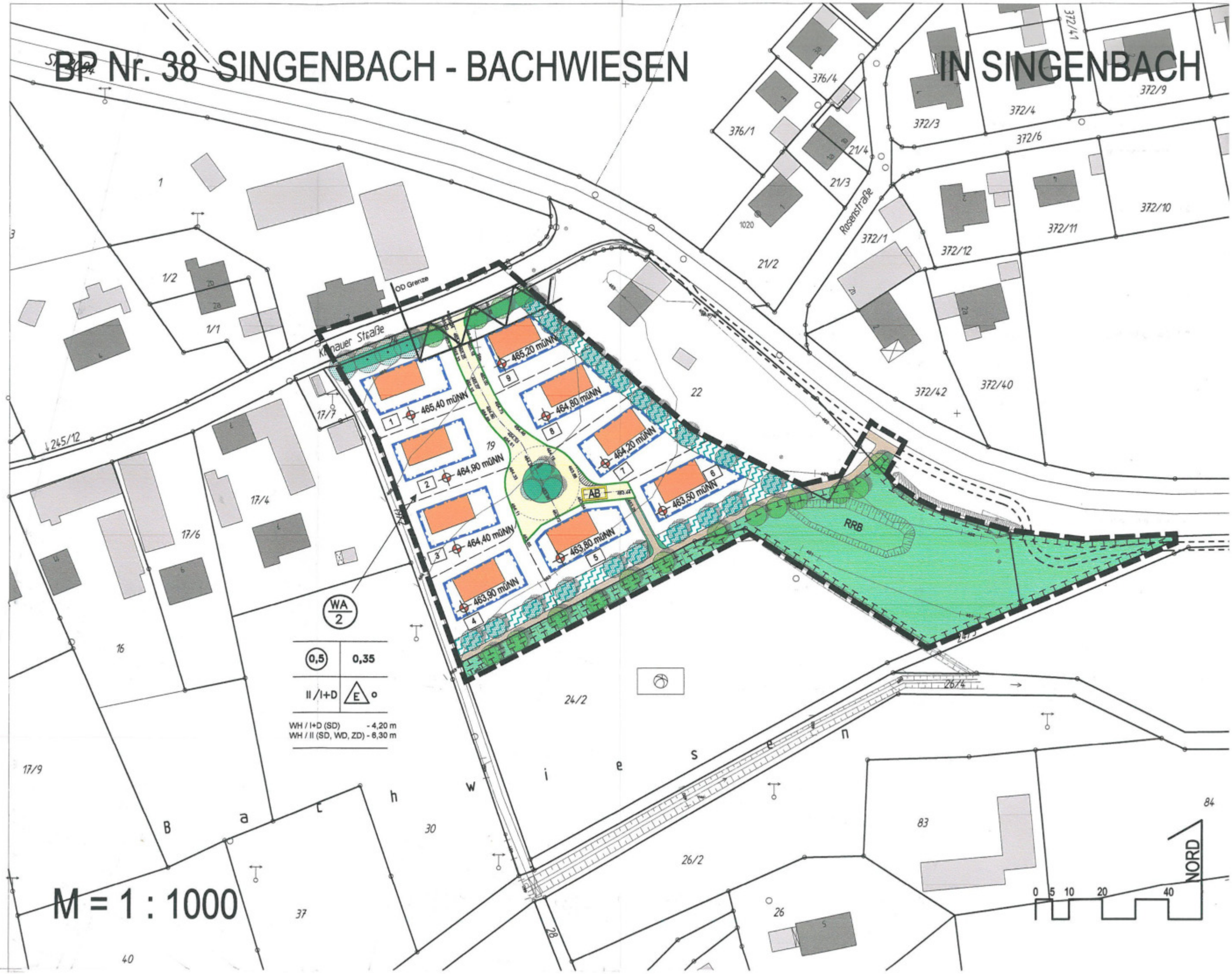
BP Nr. 38 SINGENBACH - BACHWIESEN IN SINGENBACH



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. 38 "Singenbach - Bachwiesen" in Singenbach

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA / 2 — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheien, je Doppelhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig.

3. Maß der Nutzung

(0,5) — Geschoßflächenzahl = 0,5

0,35 — Grundflächenzahl = 0,35

II / I+D — zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D	4,20 m	Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m
WH / II	6,30 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m

4. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

463,50 müNN — Höhe des EG - Fertigfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 463,50 müNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Fuß - / Radweg

AB — Aufstellfläche für Abfallbehälter

anbaufreie Zone

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

zu pflanzender Baum auf öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.4 - Standorte veränderbar

private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung von Bebauung freizuhalten (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.2)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Baumbestand zu erhalten

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

125 — Flurstücknummer

4 — Parzellennummer

vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

Höhenschichtlinien

Strassen - Gradiente mit Höhen

Regenrückhaltebecken

Bearbeitet mit: PAULEIT.CAD

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. Dächer (Wohngebäude)

2.1	Dachform:	bei I+D	gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First
		bei II	gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First sowie Zeltdächer
2.2	Dachneigung:	bei I+D	38° - 45°
		bei II	22° -28°

2.3 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.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Dachdeckung:

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

3. Garagen / Nebengebäude

3.1 Garagen (auch Carports) sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche von Garagen und Nebengebäuden darf zusammengerechnet 60 m² nicht überschreiten.

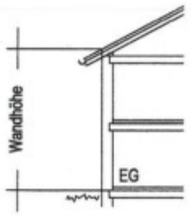
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.8 zu gestalten ist.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 4) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um 0,30 m über- bzw unterschritten werden.

4.2 Wandhöhen

bei I+D	SD	4,20 m
bei II :	SD, WD	6,30 m



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

5. Geländeveränderungen

Festlegungen zu Geländeveränderungen werden im Zuge des Verfahrens auf der Grundlage der Erschließungsplanung getroffen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	am	04.10.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	12.10.2010
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 07.01.2011	bis 07.02.2011
4.	Billigungsbeschluss	am	21.02.2011
5.	Öffentliche Auslegung	vom 05.08.2011	bis 05.09.2011
6.	Satzungsbeschluss	am	12.09.2011
7.	Bekanntmachung	am	10.10.2011

Gerolsbach, den 10.10.2011

Martin Seitz
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 12.09.2011 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Gerolsbach, den 10.10.2011

Martin Seitz
Erster Bürgermeister

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

7.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung
Die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind je Parzelle mit mindestens 3 heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.3 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (s.a. Pflanzliste 7.4)

7.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.
Für Pflanzungen auf öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume		Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Roter Hertriegel	Cornus sanguinea
Sand-Birke	Betula pendula	Haselnuss	Coryllus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Faulbaum	Frangula alnus
Esche	Fraxinus excelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

8. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

9. 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.

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 Versogungsnetz 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.

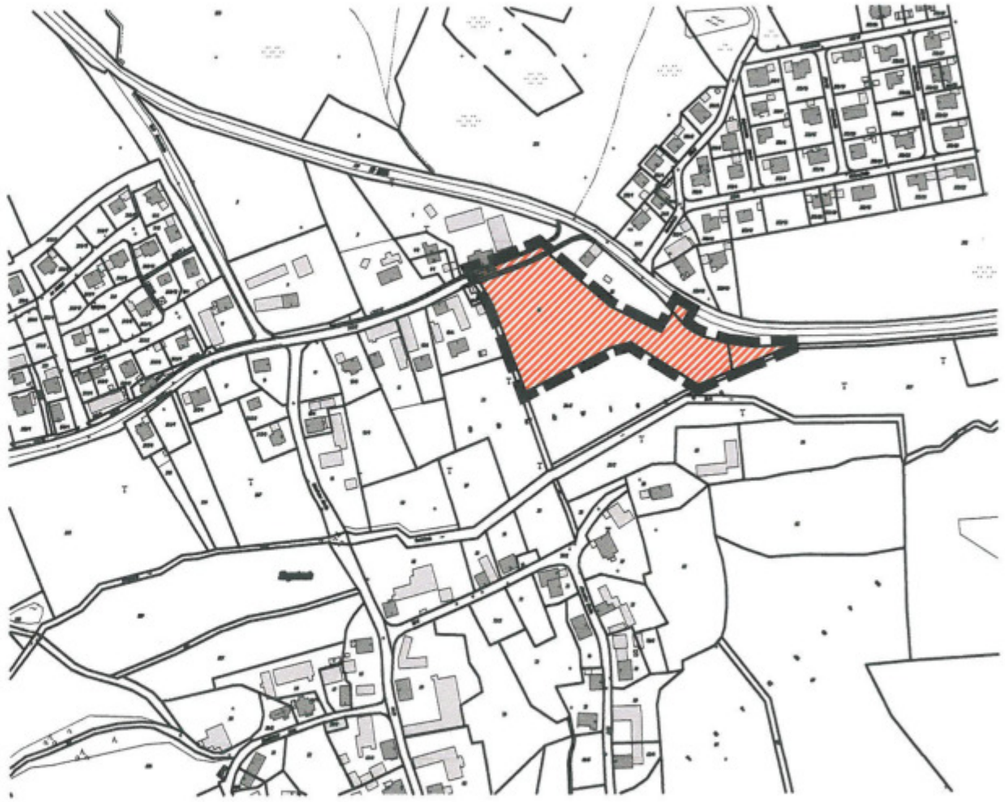
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

GEMEINDE GEROLSBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 38 "SINGENBACH - BACHWIESEN"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 06.11.2010
GEÄNDERT , DEN 21.02.2011
12.09.2011

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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