

Strukturplan
Nordöstl. Ortsrand

B-PLAN
FEUERWEHR
UND
BAUHOFF

Stoosstraße

Schleichern

Aichmühle

zur
Ortsmitte
Gerolsbach



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

ERWEITER
GEWERBE
GEPLANT

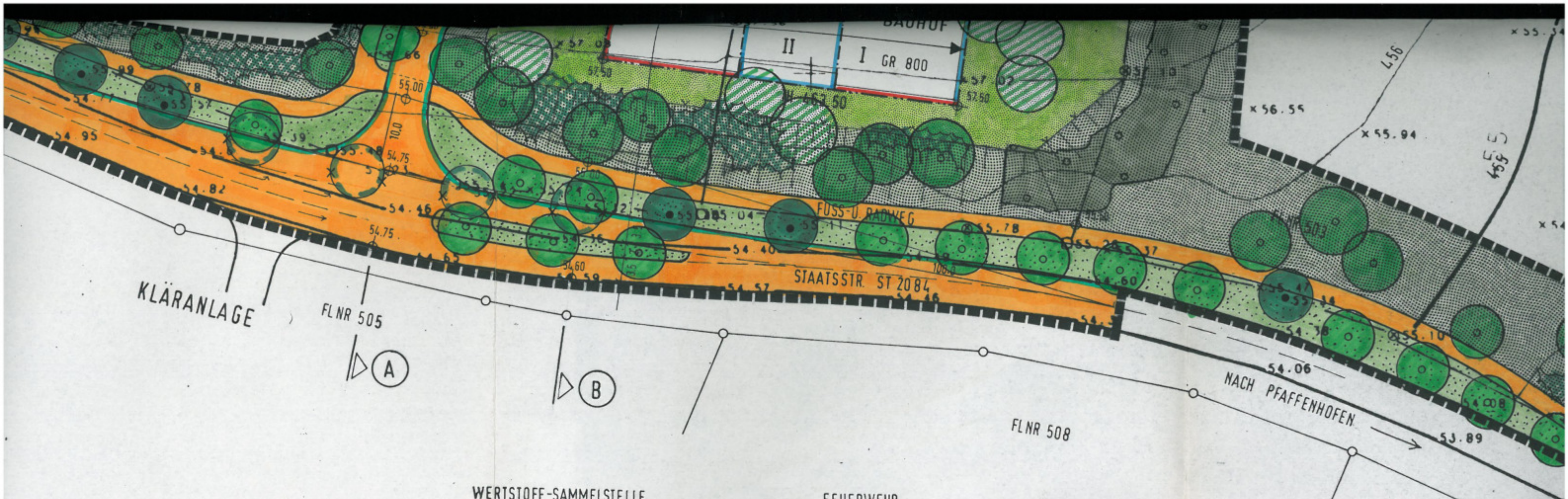
FLNR 500

FLNR 50

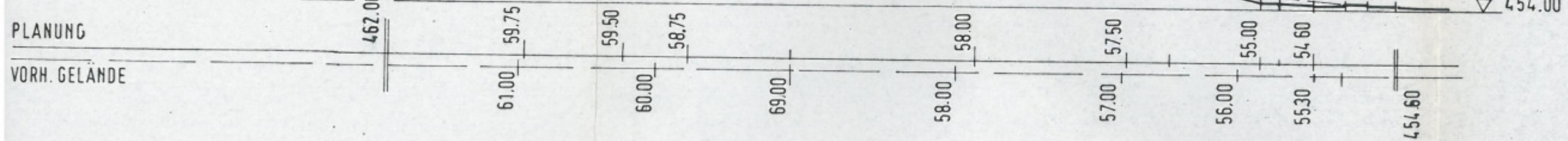
FLUSS-UND-KANAL



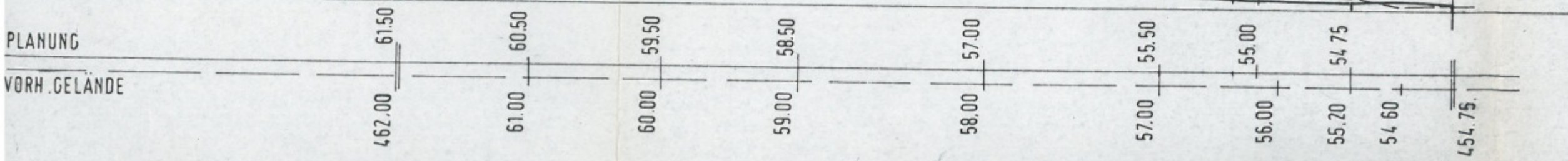




SNITT (B)



SNITT (A)
NEUE ERSCHLIESSUNGSSTR.



M 1:500
LAGEPLAN UND SCH

GEMEINDE: GEROLSBACH
BEBAUUNGSPLAN: "FEUERWEHR UND BAUHOF"

PLANFERTIGER: Planungsgruppe BAURAUM
Dipl. Ing. W. Fitz und Partner
Kellerstraße 1 8000 München 80
Tel. 089 / 4470606

GRÜNORDNUNG: Landschaftsarchitektin BDLA
Dipl. Ing. Ruth Birnstiel-Plagge
Valpichlerstr. 23 8000 München 21
Tel. 089 / 564140

Die Gemeinde GEROLSBACH
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch Art. 91 Bayerischen Bauordnung und Art. 23
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 ■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Öffentliche Verkehrsflächen

6. Grünordnung



zu erhaltender Einzelbaum, bei Nichterhalt zu ersetzen



nicht zu erhaltender Einzelbaum



zu pflanzender Einzelbaum, in der Lage fest
(Artenauswahl siehe Artenliste 1)



zu pflanzender Einzelbaum, in der Lage veränderbar
(Artenauswahl siehe Artenliste 1)



zu pflanzende Gehölzgruppe, in der Lage fest
(Artenauswahl siehe Artenliste 2), Breite des Pflanzstreifens 7 m



zu pflanzende Strauchgruppe, in der Lage veränderbar
(Artenauswahl siehe Artenliste 2 - Sträucher)



privates Grün
Die Fläche ist als Magerwiese einzusäen und zu pflegen und mit den im Plan festgesetzten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



öffentliches Grün
Die Fläche ist als Magerwiese einzusäen und zu pflegen und mit den im Plan festgesetzten Gehölzen zu bepflanzen; Mahd nicht öfter als 2 x pro Jahr.



Straßenbegleitgrün
Die Fläche ist als Magerwiese einzusäen und zu pflegen und mit den im Plan festgesetzten Bäumen zu bepflanzen; Oberbodenandeckung nicht stärker als 10 cm.

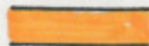
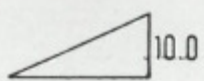
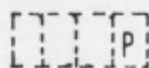
B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

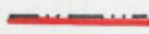
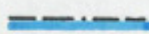
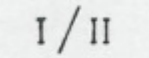
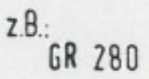
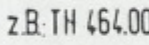
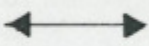
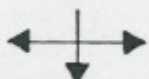
1.1 das Plangebiet wird nach § 9(1)5. BauGB als Gemeinbedarffläche festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung von Gebäuden bzw. Anlagen für die Feuerwehr, den Bauhof der Gemeinde sowie die Wertstoff-Sammelstelle der Gemeinde Gerolsbach.

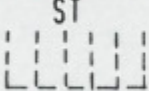
1.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Bauräume die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt (s. Plan).

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 2.3  freizuhaltende Sichtdreiecke mit Maßangaben in Metern
- 2.4  öffentliche Parkplätze für Kfz

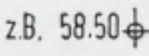
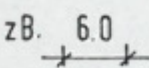
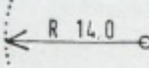
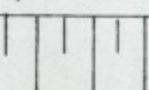
3. Maß der Nutzung, Bauweise

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Zahl der zulässigen Geschosse
- 3.4  max. zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb der Bauräume (m²)
- 3.5  max. zulässige Traufhöhe bezogen auf N.N.
- 3.6  nur Satteldach zulässig mit vorgeschriebener Firstrichtung
- 3.7  Pultdach o d e r Satteldach zulässig

4. Stellplätze für Kfz

- 4.1  Flächen für offene oder überdachte Stellplätze auf dem Grundstück
- 4.2  Zusatzfläche für Stellplätze bei Feuerwehr-Noteinsatz

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  geplante Höhenkoten im Geltungsbereich bezogen auf 400.00 m ü.N.N.
- 5.2  Maßangaben in Metern
- 5.3  freizuhaltender Wendekreis für Lkw mit Radiusangabe in Metern
- 5.4  Böschungsflächen

Einschließlich der Stellplatzflächen wird die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen auf insgesamt 1.800 m² festgesetzt.

- 1.3 Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist durch die zulässige Geschoßanzahl sowie durch die maximale Traufhöhe und Art der Dachform und zul. Dachneigung begrenzt (s.Plan).

2. Bauweise

- 2.1 Für die Bebauung entlang der Staatsstraße St 2084 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Entlang der geschlossenen Bauweise ist die Hauptfirsthöhe auf der ganzen Länge der Gebäude durchgehend einzuhalten.
Der Schlauchturm der Feuerwehr kann in der notwendigen Höhe errichtet werden.
- 2.2 Die im Plan dargestellte Fläche für die Wertstoff-Behälter ist mindestens zu 2/3 mit einem Pultdach oder Satteldach zu überdachen.
- 2.3 Die dem Bauhof zuzuordnende Materiallagerfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist einschließlich der hier ausgewiesenen zwei Stellplätze zumindest zu 2/3 mit einem Pultdach oder Satteldach zu versehen.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Außerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossenen Flächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Dachgestaltung
- Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- Die Dachneigung muß 25° bis 35° betragen.
- Pro 100 m² Dachfläche darf maximal ein liegendes Dachfenster bis zu 1 m² Größe vorgesehen werden. Größere Dachfenster sind nicht zulässig.
- Dachgauben sind nicht zulässig.
Als Dachdeckung sind nur naturrote Dachziegel zulässig.
- 4.2 Fassadengestaltung
- Für die Fassaden sind nur natürliche Materialien zu verwenden. Kunststoffe, z.B. für Fassadenverkleidung, Türen, Tore, Fenster etc., sind nicht zulässig.

5. Bau-Ökologie

- 5.1 Für alle Bauteile sind natürliche, ökologisch unbedenkliche und recyclebare Baustoffe zu verwenden, soweit solche hierfür technisch und wirtschaftlich vertretbar zur Verfügung stehen. Dies gilt für Rohbau, Dachhaut und Innenausbau sowie für sämtliche verwendete Anstriche bzw. Imprägnierungs- und sonstige Materialschutzmittel.
- 5.2 Es ist eine umweltfreundliche Heizanlage anzustreben. Das Einbeziehen alternativer Energiequellen für die Gebäudeversorgung ist zu prüfen.
- 5.3 Eventuell notwendige Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden. Die Ableitung oder Versickerung von Drainage-Wasser sowie der Hof- und Dachflächenentwässerung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 5.4 Die Versiegelung befestigter Freiflächen ist zu minimieren. Die befestigten Freiflächen sind - soweit wie für den Betriebsablauf möglich - als Kiesdecke bzw. Pflasterung mit Rasenfuge auszuführen. Farbige Beläge sind nicht zulässig. Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

6. Grünordnung

6.1 Stellflächen

Die ausgewiesenen Stellflächen sind unversiegelt auszubilden; Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit 3 - 4 cm breiter Rasenfuge.

6.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind, soweit sie sich aufgrund ihrer Konstruktion und Struktur eignen zumindest bereichsweise zu begrünen. Gegebenenfalls sind Kletterhilfen anzubringen. An der Rückseite der Recyclingsammelstelle sowie des Materiallagers sind Rankgerüste vorzusehen. (Pflanzenauswahl siehe Artenliste 3.)

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle möglich und bis zu einer Höhe von 1,50 m als Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig. Sie sind zumindest bereichsweise mit Sträuchern zu hinterpflanzen (Pflanzenauswahl siehe Artenliste 2). Geschnittene Hecken sind unzulässig.

6.4 Freiflächen

6.6.2 Artenliste 2 - Gehölzgruppen

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus canescens	-	Graupappel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Quercus robur	-	Stieleiche

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymos europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Wildrosen		
Salix caprea	-	Salweide
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum lantana	-	Schneeball

6.6.3 Artenliste 3 - Kletter- und Rankpflanzen

Clematis in Sorten	-	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelierer
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

6.7 Pflanzgrößen

Einzelbäume :	Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt Stammumfang 16 - 20 cm
Gehölzgruppe :	Heister mindestens 2 x verpflanzt Größe mindestens 100 - 150 cm,

Die Bepflanzung der Freiflächen ist in einem gesonderten Bepflanzungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzsaison umzusetzen. Der im Bebauungsplan dargestellte Baumbestand ist einzumessen und in der Bauvorlage darzustellen. Aus der Darstellung im Bebauungsplan können keine Maße abgeleitet werden.

6.5 Gehölzgruppen

Die zu pflanzenden Gehölzgruppen sind als Rasterpflanzung, pro m² 1 Pflanze, jede 2. Reihe um 0,5 m versetzt, auszuführen. Ein Pflanzschema, welches die Verteilung der unterschiedlichen Arten darlegt, ist dem Bepflanzungsplan beizufügen. Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung hat 30 %, der der Sträucher 70 % zu betragen.

6.6 Pflanzenauswahl

6.6.1 Artenliste 1 - Einzelbäume

- entlang der Staatsstraße:

Betula pendula	-	Birke
----------------	---	-------

- entlang des NW/SO verlaufenden Fuß- und Radweges:

Sorbus aria	-	Mehlbeere	oder
-------------	---	-----------	------

Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadtlinde
----------------------------	---	------------

- im Hof:

Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadtlinde
----------------------------	---	------------

- im privaten und öffentlichen Grün:

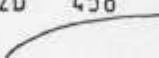
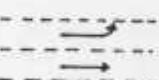
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus canescens	-	Graupappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Ebersche
Tilia cordata	-	Linde

Sträucher mindestens 2 x verpflanzt,
Größe mindestens 60 - 100 cm.

Im Sichtdreieck sind abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 250 cm nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 100 cm nicht überschreitet.

Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallenen Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

C. HINWEISE

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | zB. FLNR. 504 | vorhandene Flurnummern |
| 2. |  | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| 3. | zB 458
 | vorhandene Höhenangaben mit Höhengichtlinien (1m-Abstand) bezogen auf 400.00 m ü.N.N. |
| 4. |  | Darstellung von Fahrspuren bzw. Abbiegespuren auf der Staatsstraße |
| 5. |  | Vorschlag zum Verlauf der Einfriedung |
| 6. |  | Stellung der Baukörper in den ausgewiesenen Bauräumen (unverbindlich) |

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Gerolsbach hat in der Sitzung vom 20.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.06.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.92 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.04.92 bis 13.05.92 öffentlich ausgelegt.



Gerolsbach, 20.07.92

Rief

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 21.05.92 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB in der Fassung vom 21.05.92 als Satzung beschlossen.



Gerolsbach, 20.07.92

Rief

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am dem Landratsamt Pfaffenhofen /Ilm gem. §11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.



Pfaffenhofen/Ilm, 01. Feb. 1995

i.A.

Dr. Dünberger
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB für den Bebauungsplan wurde am 15.04.93 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gerolsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



Gerolsbach, 26.07.93

Rief

1. Bürgermeister