

Der Markt Gaimersheim Länd. Eichstätt

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (geändert durch G. v. 23.06.2005, BGBl. I S. 1918), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Absatz 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (geändert durch G. v. 22.04.1993, BGBl. I S. 446), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 08.12.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) den Bebauungsplan.

"Gaimersheim-Nord" als SATZUNG

A Festsetzung durch Planzeichen

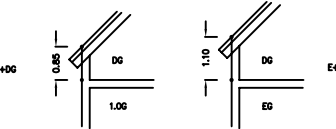
- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Gebäudeteile, Maß der Nutzung, Hausformen
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (M 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)**
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (100 BauNVO)
 - Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das Dachgeschoss darf in Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i. S. der BayBO werden.
 - Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das Dachgeschoss darf kein zusätzliches Vollgeschoss werden.
- Bauweise, Baudaten, Baugruppen (§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (gen. § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugruppe
- Verkehrsmittel**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Gehweg
 - Parkflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreieck
 - Alternative Zufahrtsmöglichkeit
- Grünflächen**
 - Grünflächen bzw. Grünstreifen mit Bepflanzung
 - zu pflanzende Bäume
- Flächen für Wasserversorgung, Hochwasserschutz**
 - Hochwasserrückhaltebecken
 - bestehender Graben

B Festsetzung durch Text

- Inhalt des Bebauungsplanes**

1. Inhalt des Bebauungsplanes
Für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gaimersheim-Nord" gilt die von Ingenieurbüro Berner Consulting GmbH, Lenting, ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungsplanes, die zusammen mit den nachfolgenden Bestimmungen den Bebauungsplan bildet. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit diese keine Hinweise sind.
- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist nach 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (M 4) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,44, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,50 festgesetzt.
 - Vollgeschosse
Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschossflächen sind Höchstgrenzen. Im gesamten Baugebiet werden nur max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
 - Abstandsflächen
Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber den BauBO. Ausnahme sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeschützt der Baugruppen einzuhalten.
Im gesamten Baugebiet ist bei allen Grundstücken, die an öffentliche Grünflächen angrenzen gemäß Art. 19 Abs. 1 Nr. 5 aus Gründen der Straßengestaltung für Hausgebäude, abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO, eine Mindestabstandsfläche von 3 m zur öffentlichen Grünfläche einzuhalten.
Nebengebäude dürfen abweichend hiervon an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie den Nutzungszweck der in dem Baugebiet vorgesehenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche errichtet werden. (§ 10 BauNVO)
 - Kleinflächen
Kleinflächen werden bei L+H+G bis max. 85 cm, bei L+G bis max. 100 cm zugelassen. Gassen sind jeweils von der Oberkante der Mauer bis zur Mauerlinie durchgehend mit Gitterwerk auszuführen. (Art. 6 Abs. 2 BayBO)



C Hinweise

- durch Text**
 - Versorgungsleitungen
Für die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen der E.ON Bayern sind die Zuleitungsleitungen und -seile anzupassen. (nach Kapitel der E.ON)
 - Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Verteilerkästen straßen- oder gehwegseitig mit der Zufahrt zum Grundstück bündig gesetzt werden.
 - Die Wasserversorgung ist unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten in Wandröhren an der straßenseitigen Außenwand, die Versorgung erfolgt durch Erdbohr, die von den Verteilerkästen ausgehen.
 - Der Betrieb und der Bestand der 20 kV Leitung im Bereich der Parzelliertafel darf weder durch Bebauung noch durch Anpflanzungen unter der Leitung beeinträchtigt werden. Die Schutzzone ist in jedem Fall, besonders bei der Bauausführung, einzuhalten.
 - Sämtliche Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
 - Entwässerung
Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentfernung anzuschließen. Zusätzlichen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig.
 - Das von den Dachflächen abfließende und das sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser ist, soweit möglich, bündelförmig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Der Oberflächenabfluss ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
 - Keller und wasserdicht auszuführende Wasserführende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Baubestand ist darauf zu achten, daß keine wasserführenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
 - Oberflächenwasser und anderes Abwasser darf nicht auf die Straßenflächen geleitet werden.
 - Hausdrainagen dürfen nicht errichtet und nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - Selbst in Zug einer Bauaufnahme eine Grundwasserabnahme als notwendig erweisen, ist diese in einem vasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 - Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtungsprüfungen durchzuführen. Diese sind alle 10 Jahre zu wiederholen.
Abwasserleitungen sind aus Gründen der Sichtbarkeit und Zugänglichkeit über der Geländeoberfläche zu verlegen.
 - Straßenanbau
Bei allen Straßenanbauten ist in Zug der Bauausführung bedingend bei vorhandenen einem Gehweg einseitig ein Versorgungsstreifen in der Breite von 1,50 m auszuführen.
 - Altlastenverdachtsflächen
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
 - Bodenmerkmal
Beim Auffinden von Bodenmerkmalen besteht gemäß Art. 8 DStG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für Erdarbeiten im Bebauungsgebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DStG zu beantragen.
 - Inhaltstreifen
Der Bebauungsplan Nr. 52 "Gaimersheim-Nord" wird in der aktuellen Fassung mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
- durch Planzeichen**
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - aufzubauende Grundstücksgrenze
 - neue Grundstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude und Nebengebäude
 - Flurstücksnummer
 - Parzellennummer und -fläche
 - Höhenlinie
 - Trafostation geplant
 - Gasthof geplant
 - Wasserstoffsamstelle
 - Spießplatz

D Verfahrensregeln

- Der Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan ist nach 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (M 4) festgesetzt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.05.2006 hat vom 15.05.2006 bis 06.07.2006 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 1 BauGB wurde am 15.05.2006 in der Sitzung des Marktgemeinderats mit Begründung in der Fassung vom 15.05.2006 beschlossen.
- Der Marktgemeinderat**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2006 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2006 beschlossen.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2006 bis 06.07.2006 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde ertüchtlich am 15.11.2006 an allen Gemeindefürsten mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfahrt vorgebracht werden können, bekanntgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung berichtet. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Die Bekanntmachung**

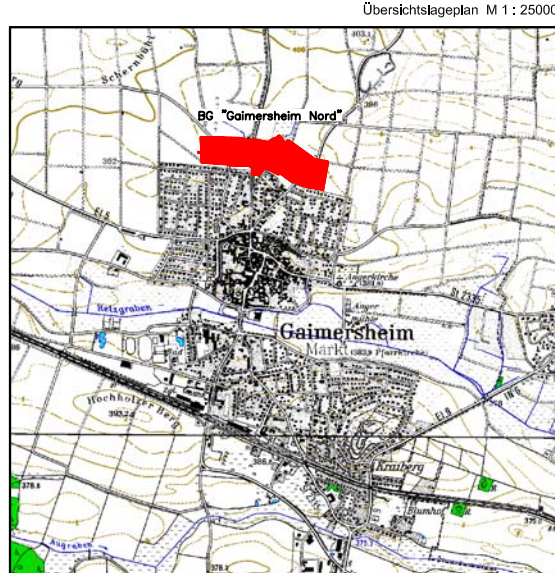
Der Marktgemeinderat hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 15.11.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- Die Fassung**

Der Marktgemeinderat hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 15.11.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Markt Gaimersheim Landkreis Eichstätt Regierungsbezirk Oberbayern

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 52 "Gaimersheim-Nord"

M 1 : 1000



Planfertig: Ingenieurbüro Berner Consulting GmbH
Lortzingerstr. 3
85101 Lenting
Tel. 08456/50115
Fax -50116

1. Fassung: 15.05.2006
2. Fassung: 15.11.2006

Knapp 1. Bürgermeister