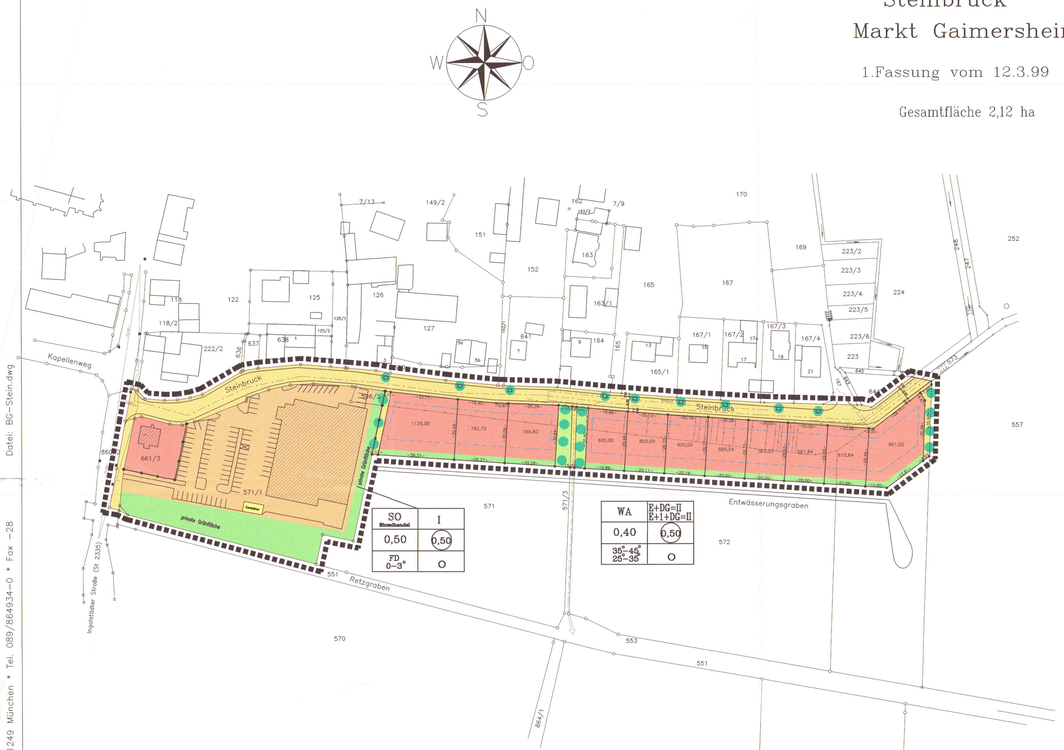
Bebauungsplan Nr.38
"Steinbruck"
Markt Gaimersheim

1.Fassung vom 12.3.99

Gesamtfläche 2,12 ha



Datei: BG-Stein.dwg

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volkmar Renner * Schwojerstr. 18b * 81249 München * Tel. 089/864934-0 * Fax -28

Zeichenerklärung :

a) Planzeichen – Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 bis 3 der BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Einzelhandel – Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 / 9 Abs. 1 des BauGB und § 16 / 17 der BAUNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I – 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

E+DG=II – 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein)

oder

E+1+DG=II – 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

0,40 – Grundflächenzahl max. 0,40

(0,50) – Geschoßflächenzahl max. 0,50

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 des BauGB und §§ 22 und 23 der BAUNVO)

O – offene Bauweise

Baugrenze

35°-45° – Dachneigung E + DG

25–35° – Dachneigung E + 1 + DG

4. Verkehrsflächen (Paragraph 9 Abs. 1 des BauGB)

Strassenverkehrsflächen, b=6,0 m

öffentlicher Weg, Feldzufahrt b=3,0m

Gehweg, b=1,50m, bit. Aufbau

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Sichtdreieck (von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Stapelung mit mehr als 1.0 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten)

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in diesem Verfahren (§ 9 Abs. 7 des BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

öffentliche Grünfläche, Bepflanzung laut Satzung

private Grünfläche, Bepflanzung laut Satzung

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Sträucher

Baumscheiben in Straße

b) Planzeichen – Hinweise

Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze entfernen

Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

12.00 – Spannmaße (m)

4743/17 – Flurstücksnummer

Gebäude (bereits vorhanden)

Nebengebäude (bereits vorhanden)

Fläche für Trafostation der IAW

Container – Fläche für Gemeindebedarf / Container

Fläche für Gas–Regler–Station

Schmutzwasserkanal– –bestehend –geplant

Regenwasserkanal–bestehend

c) Text – Festsetzungen

Satzung der Markt G A I M E R S H E I M, Ldkrs. Eichstätt für den Bebauungsplan Nr.38 "Steinbruck"

1.Fertigung vom 12.3.99

Der Markt GAIMERSHEIM erläßt aufgrund des §§2 Abs.1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91 Abs.1 bis 4 in Verbindung mit Art.7 Abs.1 Satz 1 der Bayer.Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausbarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan **als Satzung.**

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet des Bebauungsplanes "Steinbruck" Gaimersheim gilt die vom Ingenieurbüro Dipl.–Ing. Volkmar Renner, Schwojerstr.18 b, 81249 München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 1. Fertigung vom 12.3.1999, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften der BauNVO den Bebauungsplan bildet.
Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit diese keine Hinweise sind.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in Teilen nach §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA), sowie teilweise nach § 11 (BauNVO) als Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 (WA) bzw. 0,5 (SO), die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,5 festgesetzt.
2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoßzahlen, sind Höchstgrenzen. Im allgemeinen Wohngebiet werden nur maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, im Sondergebiet Einzelhandel maximal ein Vollgeschoss.
3) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
4) Die Vorschriften der BayBO über Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauBG, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
5) Nebenanlagen:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
6) Kniestöcke:
bei E + 1 + DG bis max. 85 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Schnittpunkt Wand / Dachhaut, außen zugelassen.
bei E + DG max. 1,10 m ab Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO.
7) Dachgauben werden ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.
8) Im gesamten Baugbiet werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.
9) Die OK Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als max. 50 cm über der Straßenoberkante liegen.
10) Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung, der Höhe, Dachgaubenart, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

§ 4 Garagen

1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Vorschriften der BayBO zulässig.
2) Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Dachform, Dachneigung, und Firstrichtung und Baufluchtaufeinander abzustimmen.
3) Eine Abschleppung des Daches zur Grenze ist nur dann zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, daß der Grundstücksnachbar nicht anbaut.
4) Für jede Wohnungseinheit muß ein Stellplatz bzw. eine Garage hergestellt werden. Bei mehr als drei Wohnungen müssen für die jeweils folgenden Wohnungseinheiten mindestens zwei Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge hergestellt werden.
5) Der Abstand des Garagenvorplatzes (Stauraum) zur Straße muß mindestens 5 m betragen.

§ 5 Einfriedungen

1) Straßenseitige Einfriedungen werden bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich Sockel (höchstens 0,25 m) über Straßenoberkante zugelassen.
2) Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 6 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine neuen Hochbauten errichtet oder Pflanzungen angelegt werden, ausgenommen sind Zäune oder Anpflanzungen, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,00m ab Straßenoberkante nicht überschreiten. Gleiches gilt auch insbesondere für Stellplätze sowie für Aufschüttungen, Holzlegen, Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.

§ 7 Grünordnung

1) Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzenqualität : Bäume – Hochstamm 3xv 18 – 20 cm
Sträucher – Stammbusch 2xv 60 – 100 cm

Bäume :
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Fagus sylvatica, Juglans regia, Malus communis, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Quercus petraea, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata

Sträucher:
Cornus mas, Cornus sanquinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eunonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa nitida, Rosa rubiginosa, Rhamnus catharticus, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Esche, Rotbuche, Walnuß, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Stieleiche, Traubeneiche, Mehlbeere, Vogelbeere, Winterlinde, Hurlnuß, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffliger Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehdorn, Kriechrose, Hundsrose, Glanzrose, Schottische Heckenrose, Kreuzdorn, Holunder, Wolliger Schneeball

Private Grünflächen:
2) Auf je 300 qm Fläche einer Parzelle müssen aus landschaftgärtnerischen Gesichtspunkten zwei Bäume heimischer Art oder drei Obstbäume gepflanzt werden. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche müssen als Grünfläche erhalten bleiben.
3) Die Ortsrandeingrünung hat mit heimischen Laubgehölzen, Bäumen (ca. 30 %) und Sträuchern zwingend innerhalb von fünf Jahren nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

Öffentliche Grünflächen:
4) Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubgehölze, enstprechend der als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Pflanzliste, zu verwenden.
Nadel– und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

d) Text – Hinweise

§ 8 Stromversorgung

1) Für die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen der Isar–Amperwerke (IAW) sind die Zaunfundamente und Sockel auszusparen (nach Angabe der IAW).
2) Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Verteilerkästen straßen– oder gehwegseitig mit der Zaunflucht (auf Privatgrund) bündig gesetzt werden.
3) Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der straßenseitig zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
4) Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel, die von den Verteilerschränken ausgehen.

§ 9 Entwässerung

1) Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen.
Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.
2) Dachentwässerungen und Oberflächenentwässerungen sind in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten, bzw. in einen Wiesengraben, welcher an der Südgrenze der Bauplätze auf Gemeindegrund angelegt wird. Der Graben wird so angelegt, daß eine breitflächige Versickerung bzw. eine notwendige Rückhaltung, welche den Abfluß drosselt, erfolgt.
Garagenvorplätze, Stellplätze und andere befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
3) Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, daß keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
4) Tag– und sonstige Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.
5) Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
6) Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
7) Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen. Abwasserleitungen sind aus Gründen der Sichtbarkeit und Zuverlässigkeit über der Bodenplatte zu verlegen.

§ 10 Altverdachtsflächen

Sollte im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

§ 11 Meldepflicht

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für alle Erdarbeiten im geplanten Bebauungsgebiet wird die Erlaubnis nach Art. 7 DSchG beantragt.

§ 12 Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.2.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde vom 1.4.99 bis 10.5.99 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln bekanntgemacht.
Gaimersheim, 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 24.4.99 hat am 22.5.99 stattgefunden.
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

3. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.3.99 vom 7.5.99 bis 10.6.99 stattgefunden.
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.5.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 17.5.99 **gebilligt und die öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.5.99 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.6.99 bis 5.7.99 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 26.5.99 an allen Gemeindetafeln mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

6. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 3.3.99 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr.38 für das Baugebiet "Steinbruck" wurde am 21.3.99 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Gaimersheim zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan mit Begründung ist somit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 3 BauGB).
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

Planfertiger:
München, den 12.7.99
INGENIEURBÜRO RENNER
Schwojerstr. 18 b
81249 München
Tel. 089/864934-0 Fax. -28

Markt Gaimersheim
Gaimersheim, den 20.07.99
Knapp
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 38
Markt Gaimersheim
Ldkrs. Eichstätt

Bebauungsplan Nr.38
"Steinbruck"
Gaimersheim

M 1 : 1000

1.Fassung vom 12.3.1999
geändert am 17.5.99
geändert am 7.7.99