Bebauungsplan Nr.46
"Kreppenäcker"
Markt Gaimersheim

1.Fassung vom 14.01.1998
Änderung vom 04.03.1998
Änderung vom 27.05.1998

Gesamtfläche 5,279 ha

Zeichenerklärung :

a) Planzeichen – Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse

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

0,5 — Geschoßflächenzahl max. 0,5

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 bzw. 7,0m

öffentlicher Weg, Feldzufahrt b=5,00m

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

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

S 15m — Sichtdreieck (von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Stapelung mit mehr als 1,00 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten)

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in diesem Verfahren (§ 9 Abs. 5 des BauGB)

öffentliche Grünfläche, b=5,0m
Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen bzw. Hochstämmen
Bepflanzung lt. Satzung

öffentlicher Spielplatz;
Bepflanzung lt. Satzung

Friedhof
Erweiterungsfläche

10 — Parkstände je 3 x 2,5 m x 6,0 m mit jeweiliger Grünfläche 2,5 m x 6,0 m

b) Planzeichen – Hinweise

Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze entfernen

Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

-27.39- Spannmaße (m)

4745/37 Flurstücksnummer

Wohngebäude (bereits vorhanden)

Nebengebäude (bereits vorhanden)

Fläche für Trafostation der IAW

Fläche für Gemeindebedarf / Container

Fläche für Gas-Regler-Station

Kanalisationsschacht

c) Text – Festsetzungen

Satzung der Markt G A I M E R S H E I M, Ldkrs. Eichstätt
für den Bebauungsplan Nr.46
"Kreppenäcker"

1.Fertigung vom 14.01.1998, Änderungen vom 04.03.1998 und 27.05.1998

Der Markt Gaimersheim erläßt auf Grund der § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung 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 "Kreppenäcker" Gaimersheim gilt die vom Ingenieurbüro Dipl.–Ing. Volkmar Renner, Schwojerstr.18 b, 81249 München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 1. Fertigung vom 14.01.1998, Änderungen vom 04.03.1998 und vom 27.05.1998, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften 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 nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,40 , die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf max. 0,50 festgesetzt.
2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoßzahlen, sind Höchstgrenzen.
Im gesamten Baugebiet werden nur max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
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 Baugebiet werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.
9) Die OK Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als max. 50 cm über der Straßenoberkante liegen.
10) Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung, der Höhe, Dachgaubenart, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

§ 4 Garagen

1) Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Vorschriften der BayBO zulässig.
2) Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Dachform, Dachneigung und Baufluucht aufeinander abzustimmen.
Entweder beide Garagen giebelständig oder beide traufseitig.
3) Eine Abschleppung des Daches zur Grenze ist nur dann zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, daß der Grundstücksnachbar nicht anbaut.
4) Die Garagenlänge einschließlich der Nebengebäude beim Grenzanbau wird auf max. acht Meter Länge festgesetzt.
5) 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.
6) 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 sanguinea, 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

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 (Garagenvorplatz und Stellplätze) sind in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.
Andere befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.
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) Hausdrainigen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen 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, welche alle fünf Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen. Abwasserleitungen sind über der Bodenplatte aus Gründen der Sichtbarkeit und Zuverlässigkeit 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 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Kreppenäcker" Gaimersheim der Markt Gaimersheim, Ldkrs. Eichstätt, 1.Fassung vom 14.01.1998, Änderungen vom 04.03.1998 und 27.05.1998 wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

§ 13 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB am . . . .

Gaimersheim, ...

. . . . . .
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

2. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.97 die **Aufstellung des Bebauungsplanes** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **beschlossen.** Der **Aufstellungsbeschluß** wurde vom **23.12.97** bis **26.01.98** durch Anschlag an allen Gemeindetafeln **bekanntgemacht.**
Gaimersheim, den 11.06.98
Knapp
1. Bürgermeister

3. Die **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.01.1998 hat am **22.01.1998** stattgefunden.
Gaimersheim, den 11.06.98
Knapp
1. Bürgermeister

4. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.01.1998 hat in der Zeit vom **28.01.1998** bis **28.02.1998** stattgefunden.
Gaimersheim, den 11.06.98
Knapp
1. Bürgermeister

5. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **04.03.1998** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.03.1998 **gebilligt und die öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.
Gaimersheim, den 11.06.98
Knapp
1. Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **04.03.1998** wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **07.04.1998 bis 08.05.1998 öffentlich ausgelegt.** Die Auslegung wurde ortsüblich am 27.03.1998 durch Anschlag 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 11.06.98
Knapp
1. Bürgermeister

7. Der Markt Gaimersheim erläßt auf Grund der § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan i.d.Fassung vom 27.05.1998 **als Satzung**
Gaimersheim, den 11.06.98
Knapp
1. Bürgermeister

8. Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB a.F. wurde durchgeführt.Der Bebauungsplan für **die** "Kreppenäcker" wurde **am** 18.09.98 **ortsüblich bekanntgemacht.** Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Gaimersheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. **Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft.** Auf die Rechtsfolge Wurde hingewiesen.(§ 10 Abs. 3 BauGB).
Gaimersheim, den 18.09.98
Knapp
1. Bürgermeister

Planfertiger:
München, den 4.6.98
DIPL.-ING. VOLKMAR RENNER BEKANNTGEMACHT BYK BAU
INGENIEURBÜRO RENNER
Schwojerstr. 18 b
81249 München
Tel. 089/864934-0 Fax. -28

Markt Gaimersheim
Gaimersheim, den 6.8.98
. . . . . .
Knapp
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 46
Markt Gaimersheim
Ldkrs. Eichstätt

Bebauungsplanaufstellung/ ~~Änderung~~ mit Schreiben ~~des Gaimersheim~~ des Marktes Gaimersheim vom 10.06.98 Nr. I/10 angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch das Landratsamt nicht geltgemacht.
Ingolstadt, 06.09.98
Landratsamt Eichstätt
Bauaufsicht in Ingolstadt
Kratzer

Bebauungsplan Nr.46
"Kreppenäcker"
Gaimersheim

M 1 : 1000

1.Fassung vom 14.01.1998
Änderung vom 04.03.1998
Änderung vom 27.05.1998

Datei: BG-Kreppen.*
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volkmar R 0934-0 * Fax