

Gemeinde Königsmoos
Ortsteil Untermaxfeld
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung

"Allgemeines Wohngebiet
Pfalzstraße - Erweiterung"

M 1 : 1000

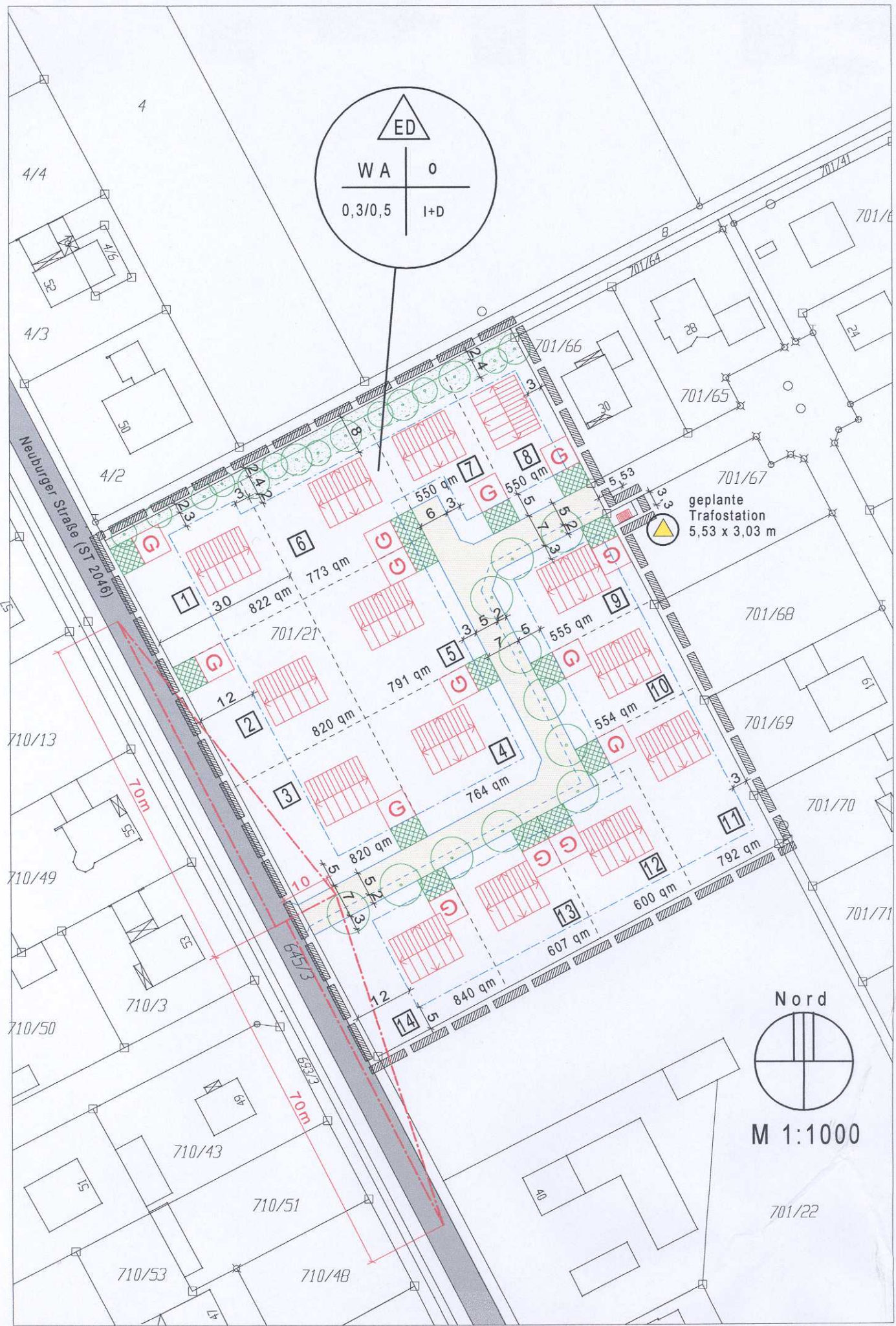
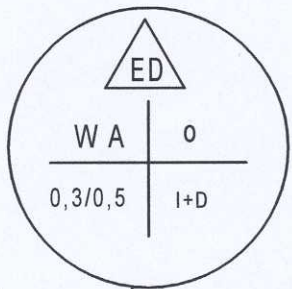
Planung:

Architekturbüro Lüling
Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwaling 10,
94339 Leiblging
Tel: 09427/902001
Fax: 09427/902002


Lüling, Dipl.Ing.Architekt

08.04.2004	1. Entwurf
05.10.2004	1. Änderung

Leiblging, den 05.10.2004



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108), vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), vom 13. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2376), durch Verordnung vom 29. Okt. 2001 (BGBl. I S. 2785), durch Gesetze vom 26. Nov. 2001 (BGBl. I S. 3138), vom 15. Dez. 2001 (BGBl. I S. 3762), durch Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. Bayerische Bauordnung - (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetze vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), vom 16. Dezember 1999 (GVBl. S. 521), zuletzt geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962) (FN BayRS 2132-1-I).

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 91 BayBO zugrunde.

Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.

5. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.

6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532), vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975) (FN BayRS 791-1-U).

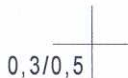
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5



- Zahl der Vollgeschoße i.S. der BayBO als Höchstgrenze.
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonst. Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß werden.



- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonst. Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß werden.

3. Bauweise, Baugrenzen



- offene Bauweise

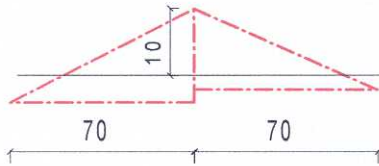
- Baugrenzen

Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO oder anderen Bestimmungen eingehalten werden. Garagen u. Nebengebäude dürfen im Rahmen der BayBO auch ausserhalb d. seitlichen Baugrenzen errichtet werden.

4. Verkehrsflächen

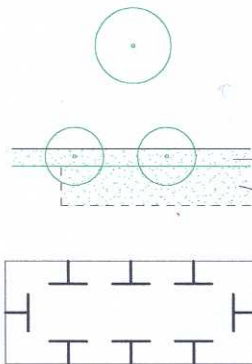


- Straßenverkehrsfläche mit Parkstreifen und Baumpflanzungen (Maßangabe in Metern)



Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



- Baumpflanzung (nach Pflanzliste)

- Ortsrandeingrünung (s. a. Festsetzungen durch Text)

2 m öffentlicher Grünstreifen

4 m privater Grünstreifen

- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

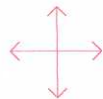
6. Sonstige Planzeichen



- Geltungsbereich (Bebauungsplangebiet und Ausgleichsfläche)



- Firstrichtung



- Firstrichtung wahlweise

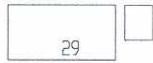
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude



Bebauungsvorschlag



Bebauungsvorschlag für Garagenstandort
mit Zufahrt



geplante Trafostation

z.B. 820 qm

Grundstücksgröße, ca.-qm



Grundstücksnummerierung

179/2

Flurnummern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 701/21 Gemarkung Königsmoos.

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.0. Die im Bebauungsplan mit WA gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1. Je Grundstück ist eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.
- 1.3. Ausnahmsweise können neben den in § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassenen Gewerbebetrieben auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- 1.4. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das obere Vollgeschosß vollständig als Dachgeschosß auszuführen ist.
- 1.5. Eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist in begründeten Ausnahmefällen bis zu einer maximalen GRZ von 0,35 zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm erforderlich.

Überbaubare Fläche / Bauweise

- 1.6. Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.7. Im Baugebiet zulässige Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m haben. Im Bereich der vorgeschriebenen Randeingrünung ist ein Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.8. Grundsätzlich sind Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Kopplung von 2 Gebäuden durch Garagen oder andere Nebenanlagen ist zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude

- 2.1. Zulässige Dachformen sind das symmetrische Satteldach und Krüppelwalmdach. Die Dachneigung muss mindestens 38°, darf höchstens jedoch 48° betragen.
Der Dachüberstand ist traufseitig auf 60 cm und im Ortgangbereich auf 50 cm begrenzt.
- 2.2. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 60 cm Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, zulässig.
- 2.3. Dachaufbauten und Dachfenster müssen sich der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Gesamtdachlänge betragen.
Zwerchhäuser sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.
- 2.4. Als Dachmaterialien sind nur rot- oder rotbraunfarbige Ziegel oder Betondachsteine zulässig.
Dachgauben dürfen auch in Kupfer- oder Titanzinkblech ausgeführt werden.
- 2.5. Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 60 cm über OK Erschließungsstraße liegen.
- 2.6. Gebäude müssen einen rechtwinkligen Grundriss haben, wobei die Traufseite um mindestens 2,0 m länger als die Giebelseite sein muss. Doppelhäuser sind so einzuordnen, dass sie mit ihrer Traufe parallel zur Erschließungsstraße stehen.

- 2.7. Außenwände sind zu verputzen und hell zu streichen. Sofern Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen, sind auch Teilverkleidungen mit Holz zulässig. Als Putze sind ortstypische glatte Putze zu verwenden. Die Sockel der Gebäude sind zu putzen und zu streichen. Grelle Farben als Anstriche und Sichtbetonflächen in größerem Umfang sowie auffallend gemusterte Putze sind unzulässig.
Häuser in Holzbauweise sind zulässig. Unzulässig sind jedoch Gebäude im Blockhausstil.
- 2.8. Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe und Dachform sowie Bauflucht aufeinander abgestimmt sein. Grenzgaragen sind rechtwinkelig zur Grenze zu errichten.
- 2.9. Die Formate von Fensteröffnungen eines Gebäudes sind formal aufeinander abzustimmen.

Grundstück

- 2.10. Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über dem angrenzenden Niveau zulässig. Sie sind straßenseitig als Holz- oder Metallzäune auszubilden. In anderen Bereichen sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig.
Zaunsockel sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,15 m zugelassen.
- 2.11. Öffentliche und private Freiflächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wassergebunden, mit Rasengittersteinen, aus Pflaster mit Rasenfuge oder in anderer versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- 2.12. Vor Garagen zur öffentlichen Straße hin, muss eine Fläche von mindesten 5 m Tiefe angeordnet sein, welche wie die Stellplätze zu befestigen ist. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Die Vorflächen von Garagen und Carports dürfen nicht eingefriedet werden.
- 2.13. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten. Die Einordnung von Garagen in Kellergeschossen ist unzulässig. Die Vorflächen der Garagen und Carports sind bei der Stellplatzbilanz unberücksichtigt zu lassen.
- 2.14. Freistehende Müllbehälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in das Gebäude oder in die Einfriedung zu integrieren.
- 2.15. Sonnenkollektoren und Solarzellen müssen sich der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen sich nur unwesentlich gegenüber der Dachfläche hervortreten und müssen zu Ortgang und First einen deutlichen Abstand besitzen.
- 2.16. Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind nur bis zur Sockelhöhe zulässig. Zur landwirtschaftlichen Fläche, zum Grünstreifen bzw. zur freien Landschaft sind Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen.
- 2.17. Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 2.18. Durch die geplanten Baumaßnahmen darf der natürliche Oberflächenabfluss nicht zu ungunsten unterhalb oder oberhalb liegender Grundstücke oder Anlagen verändert werden.

Grünordnung

- 3.1 Die nicht überbauten Grundflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht für eine andere zugelassene Nutzung Verwendung finden. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein anderer, in der Pflanzliste aufgeführten, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Die entsprechend Punkt 3.3 geforderten Baumpflanzungen sind hierbei anzurechnen.
- 3.2 Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Anforderungen deutscher Baumschulen entsprechen. Die Laubbäume als Hochstämme müssen mit Ausnahme der Nutzpflanzen mindestens 3 mal verpflanzt sein und einen Mindeststammumfang von 12 - 14 cm haben. Obstbäume sind ebenfalls nur als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 7 cm zu pflanzen. Die Bäume der Straßeneingrünung und im sonstigen öffentlichen Bereich müssen mindestens viermal verpflanzt sein und einen Mindeststammumfang von 18 - 20 cm haben. Die Mindestpflanzdauer beträgt 3 Jahre. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 60-100 cm haben und zweimal verpflanzt sein. Landschaftsfremde und nicht ortstypische Laub- sowie Nadelgehölze sind zu vermeiden. Nadelgehölze sind als Grundstückseinfassungen unzulässig.

Folgende standortgerechte Laubgehölze sind zulässig:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Cornus mas - Hartriegel
Betula pendula - gemeine Birke
Cornus sanguinea - Bluthartriegel
Sorbus aucuparia - gemeine Vogelbeere
Corylus avellana - Hasel
Acer platanoides - Spitzahorn
Rosa canina - Hundsrose
Acer campestre - Feldahorn
Viburnum lantana - Woll. Schneeball
Quercus robur - Stieleiche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sambucus nigra - Holunder

Desweiteren sind Obstbäume aller Sorten als Hochstämme zulässig.

- 3.3 An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin ist ein 6 m breiter Streifen zur Randeingrünung festgesetzt. Davon sind 4 m auf privater Fläche und 2 m auf öffentlicher Fläche anzulegen.
Im Bereich der festgesetzten Randeingrünung ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus einheimischen Pflanzen gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Zusätzlich ist je begonnene 25 m Heckenpflanzung ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 3.4 Die Lage für das Anpflanzen der Bäume innerhalb des Straßenraums ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Bei Bäumen erster und zweiter Ordnung ist der Umkreis von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 3.5. Grenzen private Grünflächen an Felder oder Gräben an, so ist ein 1m breiter Streifen von jeglicher Anschüttung, Umzäunung und Bepflanzung freizuhalten. Großbäume sind in einem Mindestabstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu pflanzen.
- 3.6. Die grünordnerischen Maßnahmen sind in jedem Bauantrag darzustellen und als Teil des Bauvorhabens bis spätestens ein Jahr nach Bezug herzustellen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. -Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.
-Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern.
-Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
-Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen.
-Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 wird grundsätzlich hingewiesen.
2. Im gesamten Baugebiet ist der Grundwasserspiegel in einer geringeren Tiefe zu erwarten. In Nassjahren und bei lang anhaltenden Niederschlägen ist mit weitflächigen Überschwemmungen zu rechnen.
3. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasseranlage anzuschließen.
4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
5. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
6. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der EON-AG angeschlossen.
7. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
8. Die durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bedingten Immissionsbelastungen sind zu dulden.
9. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärm-schutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung-16 BImSchV).
10. Gesamtgröße des Plangebietes ca. 1,1 ha.
11. Die angegebenen Grundstücksgrößen sind nur ca-Werte.
12. Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
13. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirt-schaftsamt umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftamt Ingolstadt abzustimmen.