



KRAMERBERG" SCHROBENHAUSEN

Satzung der Gemeinde W a i d h o f e n Lkrs. Neuburg - Schrobenhausen
für den Bebauungsplan Nr. 5 " R a c h e l s b a c h - K r a m e r b e r g "

Die Gemeinde Waidhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO - in der Fassung vom 5.12.1973 (GVBL. S. 599) des Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 1.10.1974 (GVBL. S. 513) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238), berichtigt 1969 (BGBl. I S. 11) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom AZ.: genehmigte

S a t z u n g

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

für das Baugebiet "Rachelsbach-Kramerberg" gilt die vom Ing.-Büro Dipl.-Ing. V. Renner, Reigersbachstr. 29, 8000 München 50 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom **22. OKT. 1978**, geändert am **18.06.79**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2) Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden (BauNVO § 4,2).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die in § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoszahlen sind einzuhalten.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen.

§ 5 Bauweise

Im Planbereich gilt, vorbehaltlich der Regelung des § 6 dieser Satzung, die offene Bauweise.

§ 6 Garagen

- 1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden jeweils zu einem Baukörper zusammenzufassen und auf den für Garagen vorgesehenen Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze zu errichten. Sie können an anderer Stelle als in der Planzeichnung vorgesehen errichtet werden, unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen oder nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 5 BayBO.
- 2) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten, die GAV ist einzuhalten.
- 3) Kellergaragen sind nur zulässig, wenn es das natürliche Gelände ermöglicht.
- 4) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung auszuführen. Ausnahmsweise können

Dachneigung von 30 - 35 ausgeführt werden. Garagen und Nebengebäude sind zusammenzubauen. Die Tiefe der Garagen einschließlich Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,5 m betragen. Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

* 7 Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung \longleftrightarrow eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 2) Die Dachneigung der Hauptgebäude muß liegen:
bei erdgeschossigen Gebäuden zwischen 30 und 35 Grad.
- 3) Kniestücke sind nur bei erdgeschossigen Wohngebäuden zulässig; Die Höhe von Kniestücken gemessen an der Außenwand, von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Oberkante Sparren, darf 0,50 m nicht überschreiten.
- 4) Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude, Hauslänge (Traufe) zur Hausbreite (Giebel), muß mindestens 4:3 betragen, Eckeinschnitte ohne Abstützung sind nicht zugelassen.
- 5) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First zu errichten.
- 6) Die Dacheindeckung ist mit rotem bzw. rot-braunem Material auszuführen.

§ 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei den vorgeschriebenen Dachneigungen von 30 - 35 Grad unzulässig. Liegende Dachfenster sind gestattet.

§ 9 Sockelhöhe

- 1) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 20 cm über dem natürlichen Gelände an der höchsten Stelle liegen.

§ 10 Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz bedarf hinsichtlich der Gestaltung der Zustimmung des Kreisbauamtes.
- 2) Ausnahmsweise ist Verblendmauerwerk zulässig, bedarf jedoch hinsichtlich der Gestaltung der Zustimmung des Kreisbauamtes. Plattenverkleidungen sind nicht erlaubt, Holzverkleidung ist zulässig!
- 3) Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Einfriedungen an den Straßenfronten sind als Holzzaun mit senkrechter oder waagrechter Teilung oder auch als Jägerzaun zu errichten. Der Straße abgekehrte Zäune können aus Maschendraht mit Kunststoffüberzug grau oder grün ausgeführt werden. Einfriedungen sind straßenzugweise gleich auszuführen.

§ 12 Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind im Interesse der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit über 0,90 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 13 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan am Ost-rand des Baugebietes ausgewiesenen Grünflächen sind vorhanden und müssen samt dem Baum- und Strauchbestand erhalten bleiben. Am Westrand des Baugebietes wird zusätzlich ein Pflanzstreifen von ca. 5 m Breite festgelegt, der mit bodenständigen Gehölzen einzugrünen ist.

*) Nachtrag zu § 1:

Hinter "18.06.79" wird eingefügt: "und am 08.02.80".

**) Nachtrag zu § 7:

"7) In der südlichen Bauzeile (vier Gebäude) sind an der Südseite Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen."

***) Nachtrag zu § 13:

Satz 2 wird ergänzt:

"und zwar im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau- und Landschaftspflege beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen."

Satz 3 wird hinzugefügt:

"Entlang der Grenze des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (einschließlich des Kinderspielplatzes) ist ein mindestens 5 m breiter Lärmschutzstreifen anzulegen und mit bodenständigen Gehölzen dicht zu bepflanzen."

****) Nachtrag der §§ 16, 17, 18:

"§ 16 Verlegung der B 300

Die in § 7 Abs. 7 und § 13 Satz 3 genannten Auflagen entfallen, wenn die Verlegung der B 300 nicht stattfindet."

"§ 17 Entwässerungsanlage

Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern und an die Kläranlage Waidhofen anzuschließen."

"§ 18 Wasserversorgungsanlage

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der 'Paartalgruppe' anzuschließen."





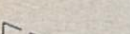
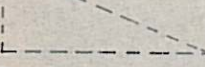





München, den 8. Februar 1980

Der Planfertiger
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Volkmar Renner
Schwojerstr. 18b, ☎ 814 1017
8000 München 60




Anmerkung: Die Änderungen (Nachträge *) bis ****) vom 08.02.80 waren erforderlich auf Grund der mit Genehmigungsbescheid vom 16.01.80 erteilten Auflagen.

ZEICHENERKLÄRUNG

§ 14 Festsetzungen durch Planzeichen

- 1) Art der baulichen Nutzung (§ 1 ABS. 1 bis 3 der BauNVO vom 26.11.1968 BGSBL S. 1237)
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2) Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a des BBauG sowie § 16 Abs. 1 und § 17 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse
 I Erdgeschoß (1 Vollgeschoß)
 Wenn es die Geländeverhältnisse zulassen, ist auch der Ausbau eines Untergeschosses im Rahmen der zulässigen GRZ und GFZ gestattet.
 II Erd- und Obergeschoß (2 Vollgeschosse)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
 GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl 0,6 bei 1 Vollgeschoß mit angebautem Dachgeschoß
- 3) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b des BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
 — Baugrenze
 ↔ Firstrichtung
- DN 30 - 35° Dachneigung 30 - 35 Grad
 (bei 1-geschossigen Gebäuden)
 Die Vorschriften der BAYBO über Abstandsflächen bleiben unberührt.
- 4) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
-  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) bereits vorhanden
-  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) neu
-  Gehweg
-  Feldzufahrt
-  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Sichtdreieck (von jeglicher Bebauung)
 Anpflanzung und Stapelung mit mehr als 1,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten!
-  Radius der Straßenbegrenzungslinie (z.B. 10 m)
- 5) Sonstige Festsetzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
-  Kinderspielplatz
-  Öffentl. Grünfläche
-  Pflanzstreifen mit bodenständigen Gehölzen

§ 15 Hinweise

-  Flurstücksgrenze
-  Wohngebäude (bereits vorhanden)
-  Nebengebäude (bereits vorhanden)
- Vorschlag für neue Grundstücksteilung

****) § 16 } Änderung!
 § 17 } Siehe Nachtrag
 § 18 } 8.2.80 (unten)

§ 19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Schrobenhausen, den 26. JUNI 1979

Schrobenhausen, den 8. FEB. 1980

Plöckl, Bürgermeister

Plöckl, Bürgermeister

a) Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Plandiskussion - Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BBauG - fand statt am 19. JULI 1979 und am 19. JULI 1979

Plöckl, Bürgermeister

Plöckl, Bürgermeister

b) Planauslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen öffentlich ausgelegt von 12. SEP. 1979 bis 15. OKT. 1979 und am 22. FEB. 1980 bis 24. MRZ. 1980

Plöckl, Bürgermeister

Plöckl, Bürgermeister

c) Satzungsbeschluß

Die Gemeinde Waidhofen hat den Bebauungsplan* gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen durch Gemeinderatsbeschluß am 3. NOV. 1979 und am 14. APR. 1980

Plöckl, Bürgermeister

Plöckl, Bürgermeister

*(BP idF v. 18.06.79)

*(BP idF v. 08.02.80)

d) Genehmigung

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan gem. § 11 BBauG in Verbindung mit Nr. 2 der Verordnung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem BBauG auf die Kreisverwaltungsbehörde i.d.F. vom 4.12.73 (GVBl S. 650) genehmigt mit Schreiben vom 16. JAN. 1980 r. 30 - Az.: 610-3/2

I.A.

e) Bekanntmachung

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt vom 29. MAI 1980 bis 23. JUNI 1980. Die Genehmigung und die Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag am 30. MAI 1980.

Nach § 12 Satz 3 BBauG ist der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Plöckl, Bürgermeister

