

Gemeinde Gerzen

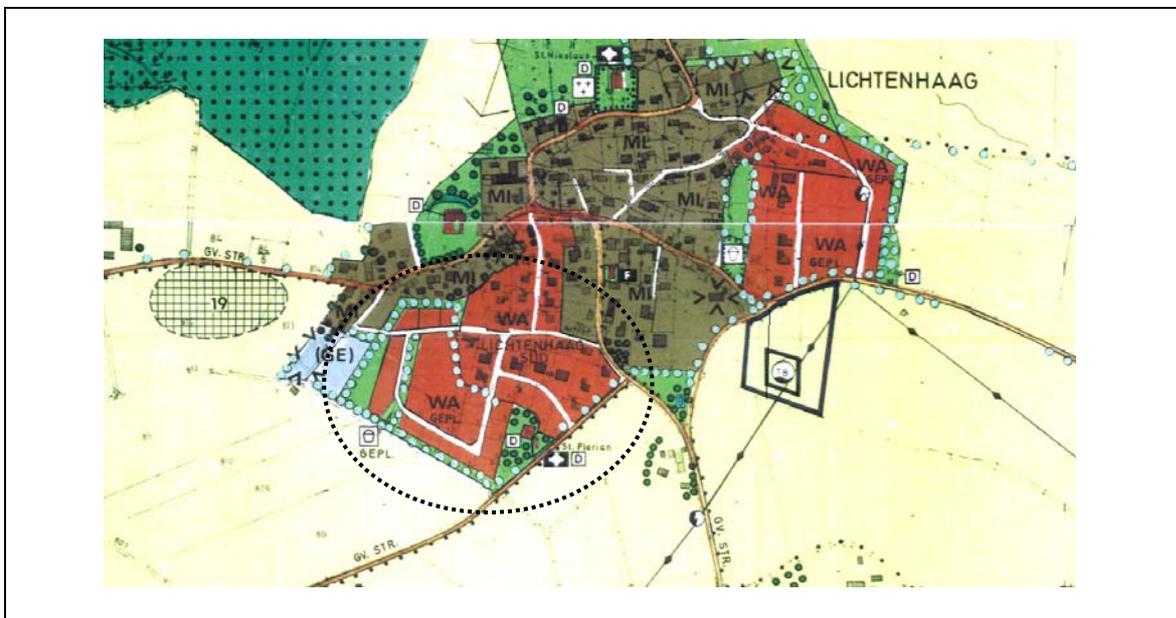
Bebauungsplan „Lichtenhaag - Schlossfeld“

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13a BauGB

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung

Die Gemeinde Gerzen erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Entwurf: 17.07.2015

Geändert: 21.03.2016

Bearbeitung: Architekturbüro
 Gerhard Bichler
 Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
 Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
 e-mail: info@architekt-bichler.de

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 73, 74, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/11, 74/12, 75, 75/4, 75/5, 75/6, 75/8, 75/9, 75/10, 75/11, 75/12, 75/13, 75/14, 75/19, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5 und 77/6, sowie die Teilfläche des Grundstückes 75/18, Gemarkung Lichtenhaag, Gemeinde Gerzen.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
WA: Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 Baunutzungsverordnung).

- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,40
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60
Wandhöhe Wohnhaus bei 2 Geschossen (II)	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus bei E+D	5,20m
Wandhöhe bei Pultdach	7,20m
Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m im Mittel ab OK natürliches Gelände
Firsthöhe Wohnhaus II	9,00m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600m² festgesetzt.
- 3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
- 3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1H, mindestens 3m. Weiterhin gilt Art. 6 Abs. 6 BayBO.
- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 **GA** Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
ST Stellplätze § 12 BauNVO

5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 abgeschlossene Wohnungen, bzw. maximal eine abgeschlossene Wohnung mit Einliegerwohnung zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände Verlauf sind nur bis maximal 0,5m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0m betragen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

7.1 Baukörper

- 7.1.1 Die Grundrissform der Einzelhäuser wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:4 festgesetzt.

- 7.1.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2m über der OK der geplanten Geländehöhe an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle liegen. Erläuternder Hinweis: Unter Ausnutzung der maximal zulässigen Aufschüttungshöhe von 0,5m gegenüber dem natürlichen Gelände (Pkt. 6.2) ergibt für die Oberkante des Rohfußbodens eine zulässige Höhe von maximal 0,7m über dem natürlichen Gelände Verlauf.

7.2 Dachformen, Dachneigungen

zulässige Dachformen Einzelhäuser		Dachneigung
Satteldach	SD	18-32°
Pulldach	PD	8-16°
Zeltdach	ZD	bis max. 28°
Walmdach	WD	bis max. 28°
Flachdach	FD	0-8°

7.3 Dachflächen

- 7.3.1 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Geschossen sind Dachgauben unzulässig.
- 7.3.2 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 1,5 m festgesetzt.
- 7.3.3 Die Dachflächen der Wohngebäude sind rechteckig auszubilden.
- 7.3.4 Bei Satteldächern sind ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen unzulässig.
- 7.3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.3.6 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 30% der Gebäudelänge betragen. Firstgleiche Quergiebel sind unzulässig.
- 7.3.7 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0m zulässig. Im Bereich von Balkonen kann der Dachüberstand auf Balkonbreite, jedoch maximal 1,5m vergrößert werden.
- 7.3.8 Dacheindeckung: Dachsteine, Dachziegel, matt beschichtete Profil- Zink-, Alu- und Edelstahlblecheindeckungen, unbeschichtete Kupfer- Zink- und Bleidächer sind unzulässig.
- ### 7.4 Wandhöhen Hauptgebäude, Geländehöhen, Stützmauern
- 7.4.1 Die Wandhöhen der Hauptgebäude sind ab der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen.
- 7.4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- ### 7.5 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze:
- 7.5.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.5.2 Je Parzelle dürfen maximal 2 Garagenstellplätze in geschlossenen Garagen oder in Form von Carports errichtet werden. Die Errichtung von Garagen und Carports auf einer Parzelle ist zulässig.
- 7.5.3 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
- 7.5.4 Für jede Bauparzelle sind 2 PKW-Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

- 7.6 Solaranlagen
- 7.6.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.7 Einfriedungen
- 7.7.1 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 100 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern und Gabionen sind unzulässig.
- 7.7.2 Zäune sind ohne Sockel auszubilden. Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- 7.7.3 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern sind unzulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 2,0m über dem natürlichen Gelände.
- 7.7.4 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen (zu verwendende Arten s. 8.2). Die Pflanzung von Hecken mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- 8.2 Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
Der Grünstreifen an der Südgrenze des Geltungsbereichs ist als artenreiche Frischwiesen mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr, frühestens ab 16. Juni). Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen ist eine Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Folgende Gehölzarten können verwendet werden:

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedenbeere
	Birne, Kirsche in regional typischen, robusten Sorten	

Mindestpflanzqualität

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16,
Obstbäume:	Hochstamm

- 8.3 Straßenbäume
Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind im Bereich der Multifunktionsstreifen Bäume aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
	Tilia cordata	Winterlinde
	jeweils auch in Sorten	
Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus `Schloss Tiefurt`	Traubenkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere

Mindestpflanzqualität

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16,

Die Baumscheiben (Mindestfläche 2 x 2m) und die Stämme sind wirksam vor Überfahung bzw. Verletzung zu schützen (z.B. einbetonierte Bügel, Poller).

8.4 Private Grünflächen

Allgemeines Pflanzgebot:

Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Durch Planzeichen festgesetzten Bäume:

Entlang des Straßenraums sind lagerichtig Bäume mit einer maximalen Abweichung von 1 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf die entsprechend dem allgemeinen Pflanzgebot zu pflanzende Gesamtzahl an Bäumen anrechenbar. Die Artenauswahl beschränkt sich auf die Listen unter Pkt. 8.3. Ergänzend können Obstbäume (nur Birne, Kirsche in regional typischen, robusten Sorten) gepflanzt werden.

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, m.B., 10-12

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm

9. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser Privatgrund

9.1 Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nicht möglich. Es ist daher in den örtlichen Kanal des Mischsystems einzuleiten.

9.2 Zur Aufnahme von unverschmutztem Oberflächenwasser wird von der Gemeinde Gerzen als Vorhabensträger der Erschließung auf jeder Parzelle eine geschlossene Regenwasserzisterne mit einem Stauvolumen von 4 m³ über das Nutzvolumen hinaus errichtet und unterhalten. Dies ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

C 2 Hinweise durch Text

Erläuterung Nutzungsschema:

WA	II
GRZ	0,40
GFZ	0,60
	
SD 18 - 32°	
PD 8 - 16°	
ZD bis 28°	
WD bis 28°	
FD 0 - 8°	

Art der baulichen Nutzung, maximale Anzahl der Vollgeschosse

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig

Dachform Satteldach, 18-32° Dachneigung

Pultdach, 8-16° Dachneigung

Zeltdach, bis maximal 28° Dachneigung

Walmdach, bis maximal 28° Dachneigung

Flachdach, bis maximal 8° Dachneigung

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

Geländehöhen, Wandhöhen

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.

Dachüberstand bei Grenzbebauung

Bei grenzständiger Bebauung ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Nutzung Erdwärme als Energieträger:

Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.

Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

Oberflächenversiegelung

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten

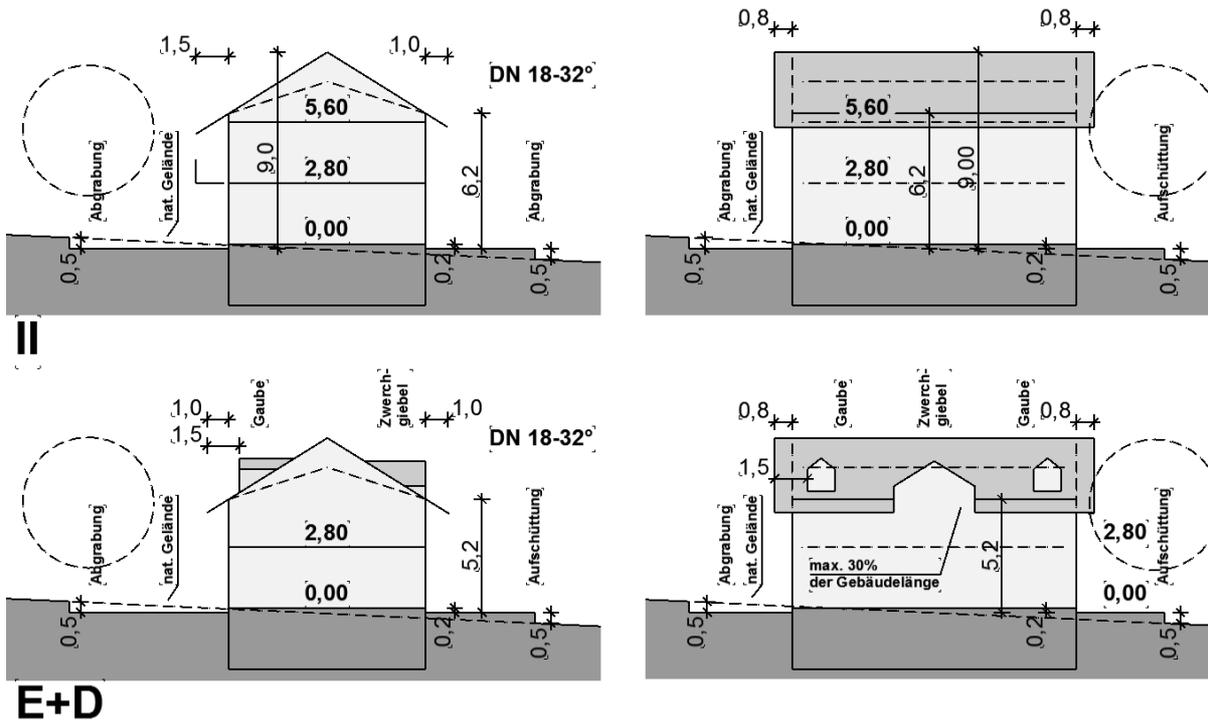
In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Berberitzen u.ä.

Archäologische Funde

Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

Systemschnitte



GEMEINDE GERZEN

A Bebauungsplan

Lichtenhaag - Schlossfeld

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze für Garagen GA

- II** z.B. 2 Vollgeschoße
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  vorgeschlagene Baukörper
- ST** Stellplatz nach §12 BauNVO
-  Grünfläche öffentlich, Straßenbegleitgrün
-  Ein-/Ausfahrt
-  Trafostation
-  Baum 1. Wuchsordnung
-  Baum 2. Wuchsordnung

Hinweise (C1)

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 73** Flurnummer

WA	II
GRZ	0,40
GFZ	0,60
	
SD 18 - 32°	
PD 8 - 16°	
ZD bis 28°	
WD bis 28°	
FD 0 - 8°	

Entwurf: 17.07.15 Geändert: 21.03.16

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1



M 1:1000



52

813

808

7