Bebauungsplan "An der Schwarzen Muttergottes IV"

Stadt Ichenhausen erlässt aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

" An der Schwarzen Muttergottes IV "

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ...., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

   Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.
4. 2 WE — Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte
5. 0,35 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6. (0,7) — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
7. II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
8. FH=12,0 m — max. Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt der max. Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, techn. Aufbauten u.ä. dürfen höher sein.
9. Die Höhe des Erdgeschoss- Rohfußbodens darf die Oberkante der Erschließungsstraße um max. 0,2 m überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss- Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
10. Aufschüttungen sind maximal bis Oberkante Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,3 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
11. Unzulässige Dachformen bei Hauptgebäuden sind Tonnen-, Flach- und Krüppelwalmdächer.
12. Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
13. SD 30° — Mindestdachneigungen für Satteldächer

    WD 30° — Mindestdachneigungen für Walmdächer

    ZD 18° — Mindestdachneigungen für Zeltdächer

    PD 10° — Mindestdachneigungen für Pultdächer
14. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.
15. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
16. Baugrenze
17. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
18. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
19. Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
20. ED o — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
21. Widerkehre sind zulässig.
22. Dacheinschnitte sind unzulässig.
23. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Die Oberkante der Gaube muss zum Hauptfirst (höchster Punkt des Firstes) einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig.
24. öffentliche Straßenverkehrsfläche
25. Straßenbegrenzungslinie
26. öffentliche Grünfläche
27. Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen ohne Standortbindung
28. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten folgender Listen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

    Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
    Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
    Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Wild-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris

    Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern
    Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

    Artenauswahl für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte Sorten)
    Pflanzqualität: Hochstämme 2 -3 x verpflanzt, StU 10-12 cm

    Äpfel
    Adersleber Kalvill
    Bohnapfel
    Coulons Renette
    Danziger Kantapfel
    Geflammter Kardinal
    Korbiniansapfel
    Gravensteiner
    Rheinischer Winterambour
    Jakob Lebel
    Kaiser Wilhelm
    Landsberger Renette
    Schöner aus Boskoop

    Birnen
    Gellerts Butterbirne
    Gute Graue
    Neue Poiteau
    Stuttgarter Gaishirtle
    Oberösterreichische Weinbirne
    Schweizer Wasserbirne
    Gelbmöstler
29. V 1 — Vermeidungsmaßnahmen

    Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende abgewartet werden.
30. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen breitflächig zu versickern. Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung (Bestandteil der Begründung) und die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten.
31. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.
32. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind unzulässig:
    -Mauern
    -Sockelmauern
    Aufkantungen bis max. 10 cm, (z.B. durch Kantensteine) sind zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 746/1 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 39 — bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
5. geplante Erschließung
6. F — öffentliche Verkehrsfläche- Fußweg
7. geplante Haupt- und Nebengebäude
8. 494 — Höhenlinien mit Angabe der Höhe (m über NN)
9. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.
10. Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und im Randbereich mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und regelmäßig zu pflegen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, altbewährte Sorten) wird empfohlen.
11. Im Bereich der randlichen Eingrünung des Baugebietes ist auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen und gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbtriebige Arten zu verzichten.
12. Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Ichenhausen während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau- und Umweltausschuss von Ichenhausen hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ichenhausen, den .... (Siegel)..
Bürgermeister

Ausgefertigt

Ichenhausen, den .... (Siegel)..
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ichenhausen, den .... (Siegel) ....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKAtG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: Gauß Krüger - Koordinaten 4. Meridianstreifen
Höhensystem: NN - Höhen Status 100

Übersichtslageplan 1:5000

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A					

AUFTRAGGEBER: / ORDERED BY: Stadt Ichenhausen

PROJEKTTITEL: / PROJECT TITLE: Bebauungsplan "An der Schwarzen Muttergottes IV"

PLANBEZEICHNUNG: / DRAWING TITLE: Entwurf

PROJEKT-NR.: / PROJECT NO.:	1923-405-KCK	MASSSTAB: / SCALE:	1:1000	
		BEARBEITER: / PRINCIPAL:	MM	DATUM / DATE
		GEZEICHNET: / DRAWN BY:	HL	27.05.2019
		GEPRÜFT: / CHECKED BY:		
		ZEICHNUNG NR: / DRAWING NO:		

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

Druckdatum: 03.06.19
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\01923-405-KCK BBP An der Schwarzen Muttergottes IV_Ichenhausen\20 TECHNIK 405\03 TB\AutoCAD\1923_BBP Entwurf.dwg, Layout: A1