



Bebauungsplan Nr. 28 mit integriertem Gründordnungsplan „Weinhausen – An der Bürgermeister-Bach-Straße“

Die Gemeinde Jenzen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV90) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,25. Die sich nach Satz 1 ergebende zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 75 von Hundert überschritten werden.
- (2) Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 4,70 m. Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnitt der äußeren Wandflucht mit der Dachoberkante zu messen.

§ 3

Bauweise und Baugrenzen

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (3) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

§ 4

Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

- (1) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.
- (2) Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Plan dafür besonders gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Garagen und Stellplätze sind so anzuordnen, dass auf dem Grundstück eine Wendemöglichkeit besteht und nicht rückwärts in die Kreisstraße eingefahren werden muss.

§ 5 Gebäudegestaltung, Höhenlage

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf im Eingangsbereich nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgermeister-Bach-Straße) liegen.
- (2) Es sind nur Putz- oder Holzfassaden zulässig. Für die Fassaden sind weiße, graue oder erdige Farben zu verwenden.
- (3) Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen. Das Gebäude muss 15 % länger als breit sein.
- (4) Bei den Schaugiebeln auf der Ostseite sind die Fenster als Reihe auszubilden, die mindestens aus drei Fenstern besteht. Vor- und Rücksprünge, Erker oder Anbauten sind nicht zulässig. Balkone sind in schlichter Form bis maximal halbe Giebelbreite zulässig.

§ 6 Dächer

- (1) Es sind nur Satteldächer zulässig. Am Schaugiebel muss das Satteldach symmetrisch sein.
- (2) Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung zwischen 30° - 38° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude ist auch eine geringere Dachneigung zulässig, die Mindestdachneigung beträgt jedoch 20°.
- (3) Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung kann nur bei Nebengebäuden und Garagen abgewichen werden.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen zu decken.
- (6) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,80 m und an der Traufe maximal 1,00 m betragen.
- (7) Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten inkl. Zwerchgiebel darf nicht größer als ein Drittel der betreffenden Trauflänge sein. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube/Zwerchgiebel muss mindestens 2,0 m betragen.
- (8) Es sind nur in der Dachfläche liegende Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

§ 7 Freiflächengestaltung

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- (2) Für Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Baugrundstücken sind Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Untergrund oder wassergebundene Decken zu verwenden.

§ 8 Einfriedungen

- (1) An der Bürgermeister-Bach-Straße sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig, zwischen den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- (2) Mauern oder dichte Zäune sind als Einfriedung nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken erlaubt und entlang der Bürgermeister-Bach-Straße nicht zulässig. Unabhängig von der Höhe sind sämtliche Einfriedungen so zu gestalten, dass eine ungehinderte Sicht in die Bürgermeister-Bach-Straße gewährleistet ist.
- (3) Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand Zaununterkante zur fertigen Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.
- (4) Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9 Grünflächen

- (1) Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung ist eine einreihige Hecke, sowie je Baugrundstück ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Auf der Ostseite der Baugrundstücke ist zwischen Hauptgebäude und Straße mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind als Grünflächen zu nutzen und zu bepflanzen.
- (4) Sämtliche Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass eine ungehinderte Sicht in die Bürgermeister-Bach-Straße für alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke gewährleistet ist.
- (5) Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

§ 10 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen, nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleichsbedarf beträgt 694 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken FINr. 1550 und 1550/4 Gemarkung Weinhausen durchgeführt und dem Eingriff gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 Baugesetzbuch zugeordnet.

§ 11 Immissionschutz

- (1) Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991,

Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten.

Die der Straße zugewandten Fassaden (Straßenseite) sind dem Lärmpegelbereich III, die anderen Fassaden dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

- (2) Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an der Straßenseite angebracht werden dürfen. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, können Fenster mit integrierten Lüftungseinheiten eingebaut werden oder diese Räume sind mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist“.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

1. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrsilos) sind hinzunehmen.
2. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte versickert werden, dabei ist einer flächenhaften Versickerung der Vorzug zu geben.
3. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Darauf ist bei dem Bau von Keller zu achten. Wasserdichte Keller werden empfohlen.
4. Die Regelungen des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten

Gemeinde Jenzen, 18.06.2008



Hauck
1. Bürgermeister

Fassung vom 17.06.2008

