BEBAUUNGSPLAN "WOHNPARK GEISSLER" MARKT DOLLNSTEIN

02.134-13

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark Geißler" umfaßt folgende Flurstücke des Marktes Dollnstein, Gemarkung Dollnstein: Flur-Nr. 1086/4, und 1086.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E+DG	(II als Höchstgrenze)	Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß
oder		
E+I+DG	(II als Höchstgrenze)	2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.
0,4		Grundflächenzahl
(0,6)		Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

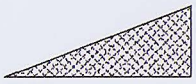
o	Offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WH	Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.
	Baugrenze
	Lärmschutzwand, h = 2,0 m

4. Verkehrsflächen

Z.B. 6.50	Gesamtbreite der Verkehrsfläche
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Rigole

6. Sonstige Festsetzungen

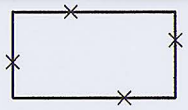
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Sichtdreieck (5/70 m)
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 wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig 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 im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B. Hinweise / Darstellungen

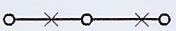
Vorhandene Bebauung



abzubrechende Gebäude

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung geplant



Grundstücksbegrenzung aufzulassen

Parzellennummerierung

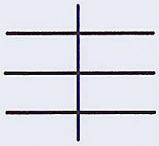
645

Flurstücknummern

Vermaßung

HB

Höhenbolzen (Vermessungsamt)



Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Telekom AG und der N-ergie AG einzuhalten.
Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 1998)

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Die max. Wandhöhe ist für Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 6.5 m bzw. 5,0 m über dem natürlichen Gelände (GOK) definiert.
(Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. (Siehe Schemazeichnung)

1.2 Festsetzung für Jurahäuser.
Hierfür gelten folgende Ergänzungsfestsetzungen:

- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachneigungen maximal 24° - 30° Grad.
- keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,
- keine Eckfenster oder Erker,
- Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.

1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.
Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.
bei Geschoßzahl E + DG mit 26° - 38° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Breite von max. 2,40 m Breite zulässig.
Der Abstand untereinander muß größer als 1,50 m sein.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.

2.5 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.

3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

3.2 Holzhäuser sind zulässig, Holzblockhäuser sind ausgeschlossen.

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 8 m zulässig.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. (Bei Parzelle 5 entfällt der Stauraum)

4.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dollnstein ist zu beachten.

4.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie.

5.0 Grundstück

5.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

5.2 "Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von fünf Kubikmetern vorzuhalten ist; andere Ableitungen sind nur mit Genehmigung des Marktes Dollnstein zulässig." Die Grundstücke des Planbereiches sollen eine getrennte Abwasserableitung vornehmen, da eine Entwässerung im Trennsystem bis an den öffentlichen Kanal in der Wellheimer Straße vorgesehen ist.

5.3 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

5.4 Hausdränagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

5.5 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

5.6 Dachflächenwasser ist, soweit es nicht über ein Mulden-Rigolen-System versickert wird oder auf dem Grundstück nicht gesammelt werden kann, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

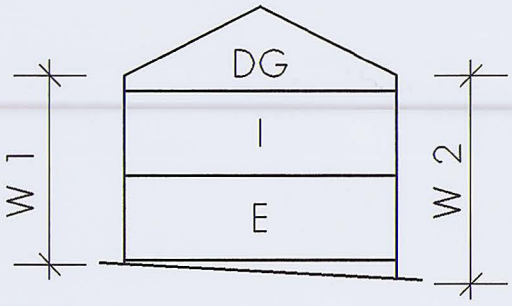
6.0 Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie.

7.0 Bodendenkmäler

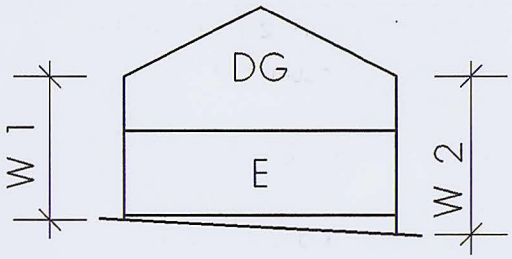
Der Baubeginn ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalmalpflege mitzuteilen, um die archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrags zu ermöglichen.
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel.: 0841/1638, Fax: 0841/17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

SCHEMASCHNITTE:



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 6,50 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wändhöhe außer Betracht.)

II = E + I + DG



WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 5,00 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wändhöhe außer Betracht.)

II = E + DG

E. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Marktrates vom 26.03.2003
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.04.2003 bis zum 05.05.2003 erfolgt.

   Dollnstein 15. SEP. 2004
   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 09.04.2003 bis 15.04.2003 durchgeführt worden.

   Dollnstein 15. SEP. 2004
   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dollnstein 15. SEP. 2004
   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

4. Der Marktrat hat am 03.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dollnstein 15. SEP. 2004
   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2003 bis zum 27.10.2003
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.09.2003 bekanntgemacht worden.

   Dollnstein 15. SEP. 2004
   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

6. Der Marktrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.11.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Dollnstein 15. SEP. 2004
   (Ort, Datum, Siegel)

   (Unterschrift)
   Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 26.11.2003 vom Marktrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.11.2003 gebilligt.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom ..... angezeigt.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:
Ausgehängt am: 07.05.2004
Abgenommen am: 07.06.2004

~~(Siegel) (Unterschrift)~~

(Siegel) Bauch (Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Dollnstein 15. SEP. 2004

(Ort, Datum, Siegel)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 30.10.2003

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 142921

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443