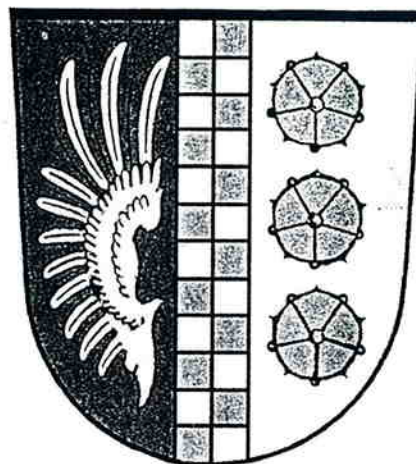


Bebauungsplan Flurstraße mit integrierter Grünordnung



Bestandteile des Bebauungsplanes

	Seite
A Satzung	2
B ₁ Plan 1:1000	3
B ₂ Festsetzungen durch Planzeichen	4
C Festsetzungen durch Text	6
D Hinweise	8
E Verfahrenshinweise, Siegel	9
F Begründung	10

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
Auto: 0172 - 27 37 57 3

Landsberied, den *22.06.98*.....

Schondorf, den 11.04.1997
geändert: 09.09.1997
28.01.1998
26.02.1998
15.05.1998

K. Hillmeier
1. Bürgermeister



Th. J. Eckardt
Arch.Dipl.-Ing.

A

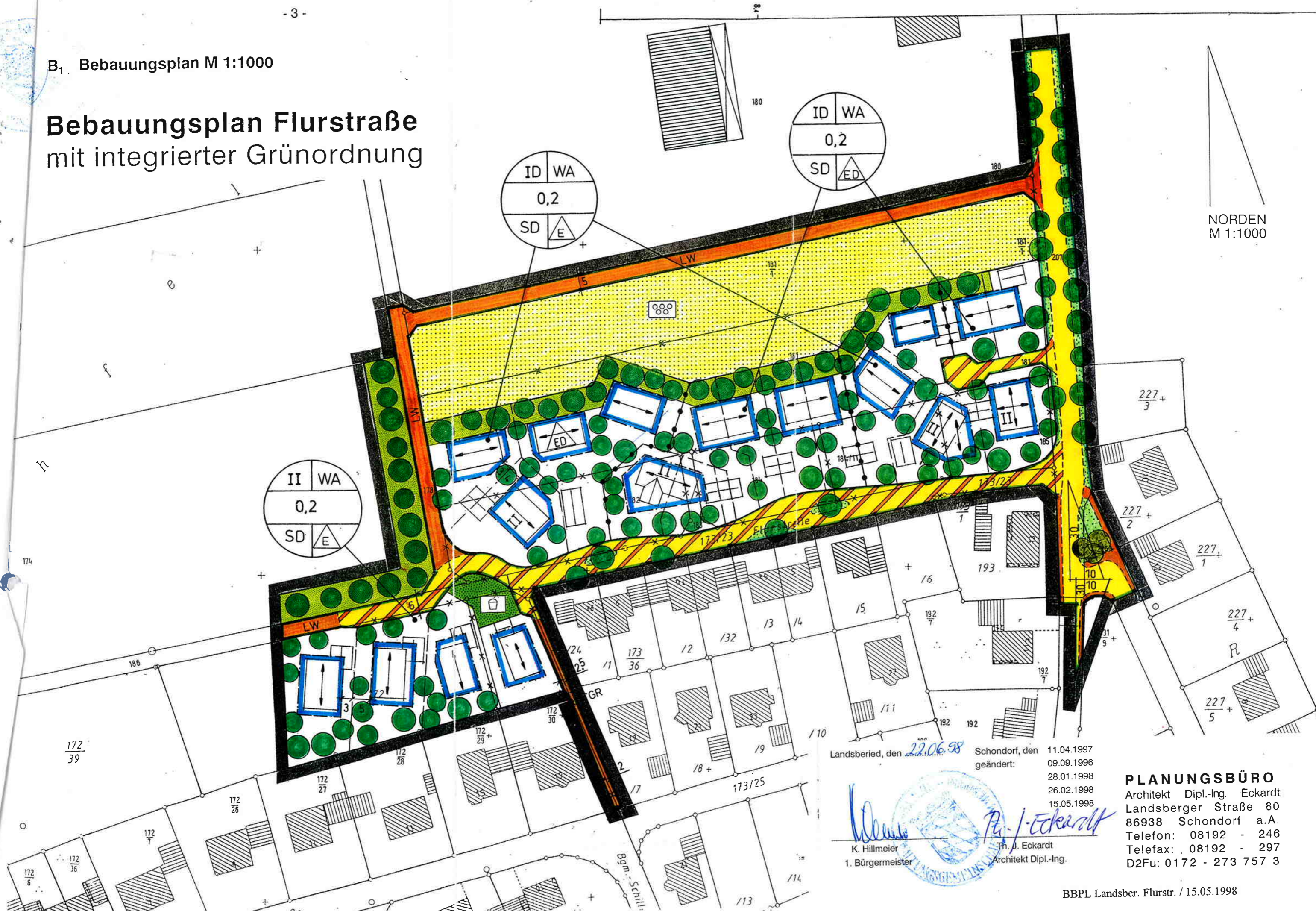
SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) den Bebauungsplan „Flurstraße“ als **S a t z u n g** .

B₁ Bebauungsplan M 1:1000

Bebauungsplan Flurstraße mit integrierter Grünordnung



NORDEN
M 1:1000

Landsberied, den 22.06.98 Schondorf, den 11.04.1997
 geändert: 09.09.1996





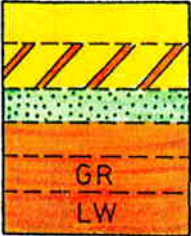

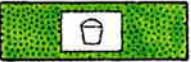

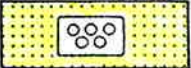





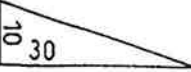

28.01.1998
 26.02.1998
 15.05.1998

K. Hillmeier
 1. Bürgermeister

Th. J. Eckardt
 Architekt Dipl.-Ing.

PLANUNGSBÜRO
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
 Landsberger Straße 80
 86938 Schondorf a.A.
 Telefon: 08192 - 246
 Telefax: 08192 - 297
 D2Fu: 0172 - 273 757 3

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

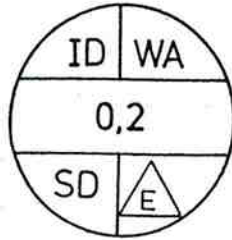
	WA	allgemeines Wohngebiet
z.B.	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	0,20	Grundflächenzahl (GRZ)
		Baugrenze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigte Zone Verkehrsgrünfläche Gehweg Geh- und Radweg landwirtschaftlicher Fahrweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
		Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung);
		Fläche für die Landwirtschaft: Obstwiese
		Bäume zu pflanzen
		Bäume zu erhalten
	SD	Satteldach, Dachneigung 37° - 43°
		Firstrichtung des Hauptgebäudes
		Firstrichtung des Hauptgebäudes wahlweise in Pfeilrichtung zulässig
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse als
Höchstgrenze

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 37° - 43°



allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück, ausgenommen in der Ortsrandeingrünung, zulässig.
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.
3. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BauBO sind einzuhalten.
4. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
5. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
6. Das Dachdeckungsmaterial ist nur in roten bis braunen Farbtönen zulässig.
Abweichende Dachformen wie z.B. Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
7. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.
8. Die Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten und dürfen auf der Dachfläche max. 1/3 der Dachbreite einnehmen.
9. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID max. 0,75 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei II ist nur eine konstruktive Höhe bis 0,3 m zulässig.
10. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Straßenoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.
11. Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhe des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.
12. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,1 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

13. Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
14. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche. Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen).
15. Die Grünflächen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen (je 50 qm 1 Baum) und Sträuchern (je 5 qm 1 Strauch) zu bepflanzen.
- Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Acer plantanoides / Spitzahorn; | Liguster; |
| Sorbus ancuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pirus / Waldbirne; | Salix purpurea / Weide; |
| Corylus avellane / Hasel; | Rosa canina / Rose; |
| Euonymus europaea / Pfaffenhütchen; | Cornus sanguinea / Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehe. | |
16. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden und sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
17. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
18. Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Oberkante Straße.

D HINWEISE



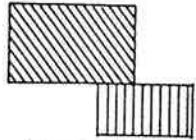
Grundstücksgrenze



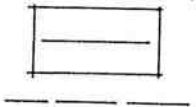
entfallende Grundstücksgrenze

182

Flurstücksnummer z.B. 182



bestehendes Hauptgebäude
bzw. Nebengebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.

Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.

Das Regenwasser sollte zur Verringerung des Wasserverbrauchs genutzt werden.

Zur Verringerung des Hausmülls soll nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück ein Komposthaufen angelegt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern.

Das Baugebiet grenzt z.T. an landwirtschaftliche Flächen; im Norden ist ein Ausiedlerhof mit Stall vorhanden. Auf die Emission aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

Die Landwirtschaft ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird (s. auch Immissionsschutzgutachten).

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 22.09.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.10.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Landsberied, den 24.06.98

1. Bürgermeister K. Hillmeier

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 07.11.97 bis 08.12.97 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Landsberied, den 24.06.98

1. Bürgermeister K. Hillmeier

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.03.98 bis 21.04.98 in der Ös. Wammertal-Land der Gemeinde Landsberied öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Landsberied, den 24.06.98

1. Bürgermeister K. Hillmeier

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.05.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Landsberied, den 24.06.98

1. Bürgermeister K. Hillmeier

5. Der Beschluß der Gemeinde Landsberied über den Bebauungsplan ist am 23.06.98 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Landsberied während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Landsberied, den 24.06.98

i.A.:
jur. Staatsbeamter

A. BGM, U. Hillmeier