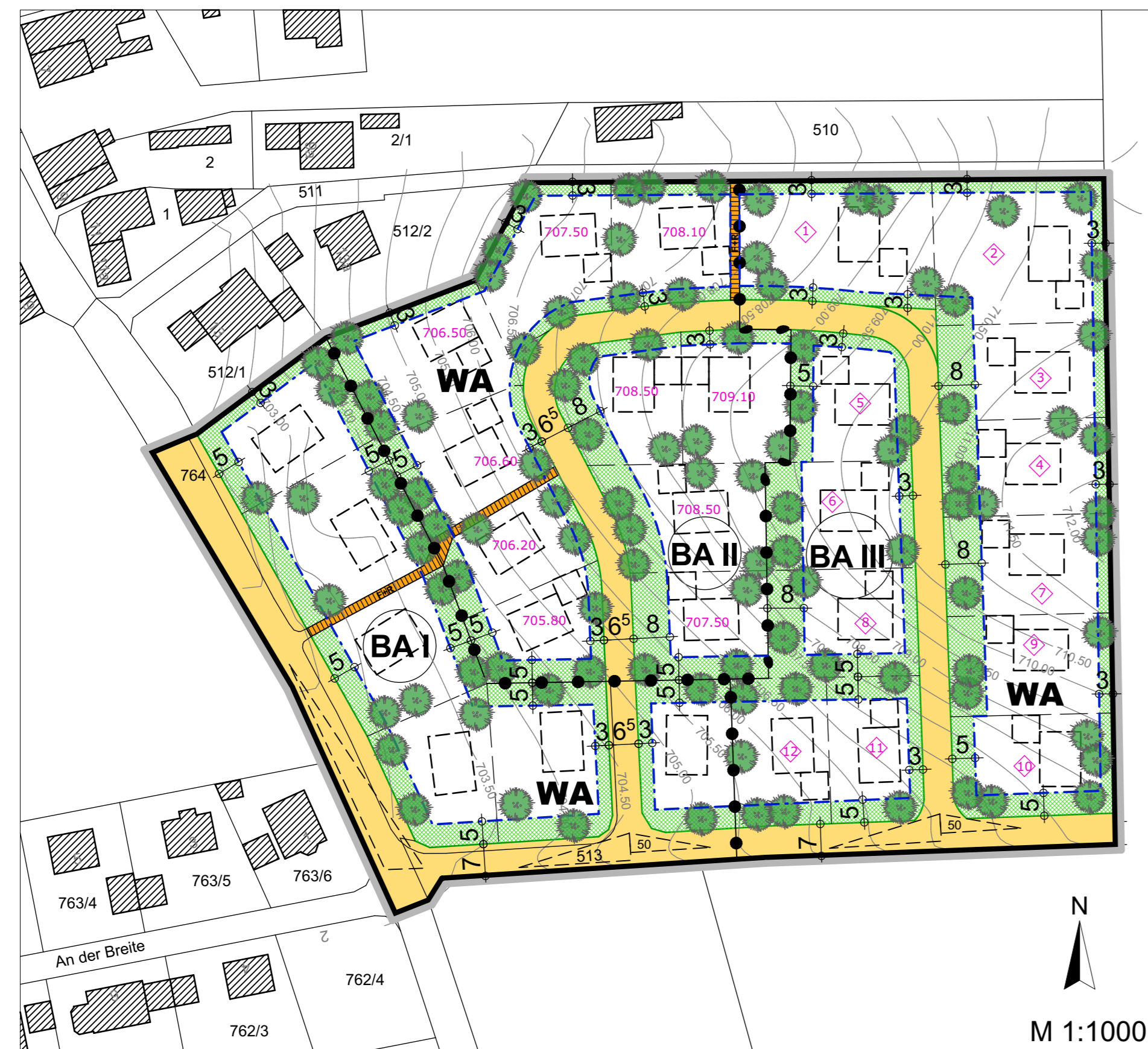


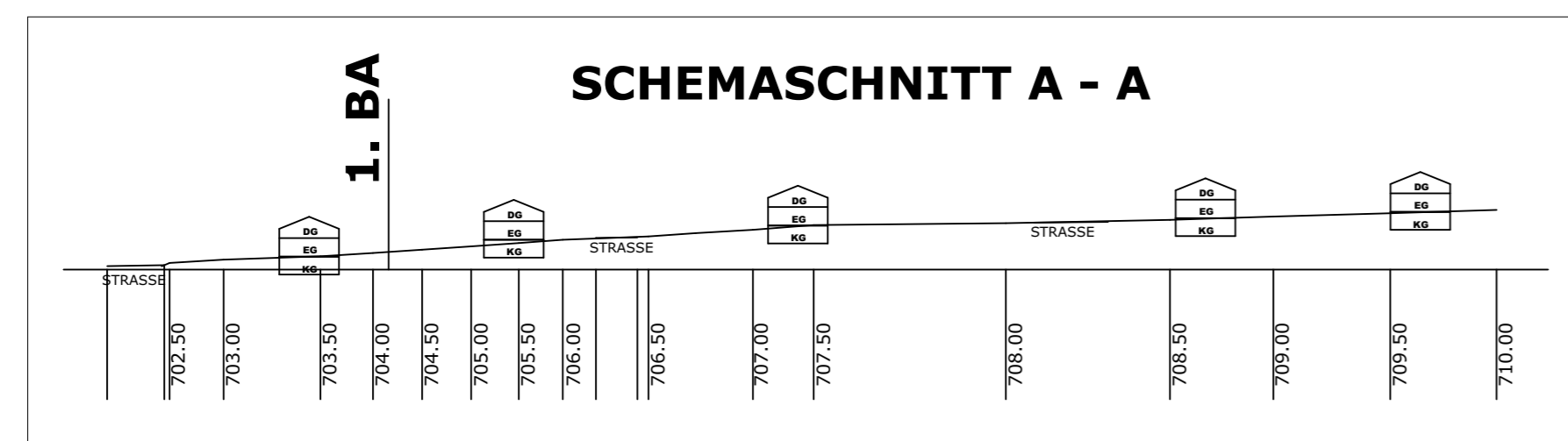
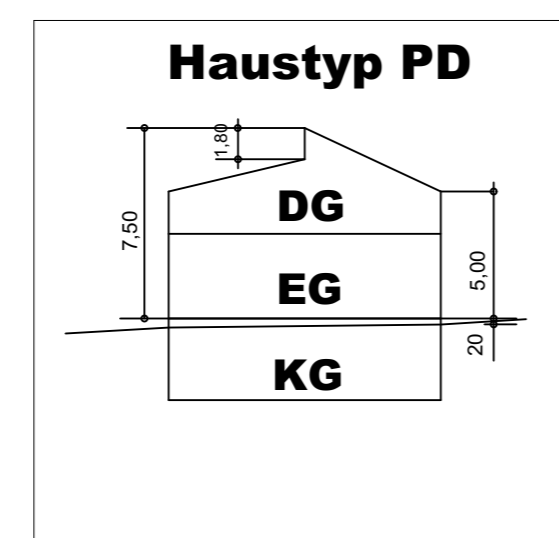
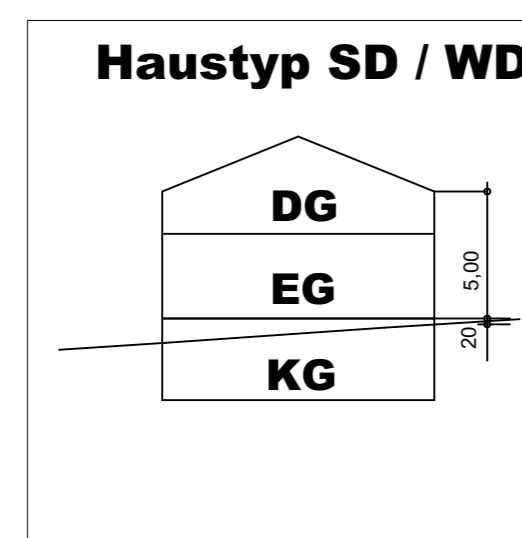
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WOHNGEBIET " AM ESELE "



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,25	O
E/D	SD/PD/WD 18°-35°

WH max. 5.00m
First max. PD 7.50m



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WOHNGEBIET " AM ESELE " DER GEMEINDE APFELDORF

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 512, 764 Teilfl. und 513 Teilfl.

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt aufgrund des § 1bis §4, sowie § 8 ff Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Esele". Dieser wird geändert und erhält folgende nachstehende Fassung:

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

WA allgemeines Wohngebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
GRZ 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl

- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohneinheit.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf 75 m² und für Doppelhaushälften mit 450 m² festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- E/D** nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- O** offene Bauweise
- WH max. 5.00m** maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Wandhöhe gilt auch für Wiederkehren.
- First max. PD 7.50m** maximale Firsthöhe der Pultdächer

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
- Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Sichtdreieck mit Maßangaben

- Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen. Hochstämmige Bäume innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick, der den Verkehrsfluss ungehindert erkennen lässt, gewährleistet ist.

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- private Grünfläche

- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 20,0 m² und bis zu einer Höhe, bzw Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.
- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie je 70 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig.
- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze als befahrbare Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterrassen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein gedrosselter Notüberlauf mit 1,0 l/s an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine Rückhaltung von mindestens 3m³ (nennvolumen 6m³) je Grundstück ist in jedem Falle einzuplanen und nachzuweisen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

- Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. An der Grundstücksgrenze sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig, Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von 2,0m für Stützmauern, Anböschungen und Abgrabungen einzuhalten.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5** Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- BA III** Ordnungszahl des Bauabschnittes, hier z.B. Bauabschnitt III
- 708.50** absolute Höhe des FFB EG über normal Null, hier z.B. 708.50m
- Ordnungsziffer Zuordnung der zulässigen OK FFB EG im BAIII

7. Gestalterische Festsetzungen

- SD/PD/WD** Satteldach, versetztes Pultdach, sowie Walmdach
- 18°-35°** Dachneigung im Geltungsbereich

- Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante, gemessen am geplanten Hauseingang liegen. Im BA II darf darüber hinaus die Oberkante des Fertigfußbodens bis zur festgesetzten Höhe über NN angehoben werden. Für Grundstücke mit den Ordnungsziffern **1** bis **5** wird die OK FFB EG mit 50cm über OK Bestandsgelände, gemessen an der Wandmitte der Südseite des betreffenden Gebäudes, festgesetzt. Für Grundstücke mit den Ordnungsziffern **6** bis **12** wird die OK FFB EG mit 30cm über OK Bestandsgelände, gemessen an der Wandmitte der Nordseite des betreffenden Gebäudes, festgesetzt. Das Urelände ist im Eingabeplan nachzuweisen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, ab 9,0 m Traufhöhe, eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50% der gesamten Hauslänge, ohne Vordächer, betragen. Die Firsthöhe der Wiederkehr darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Bei Doppelhaushälften ist nur eine Wiederkehr über beide Haushälften zulässig. Die Firstmitte der Wiederkehr muß dabei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen.
- Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz der Pultdächer zueinander darf maximal 1,80m (gemessen von Dachhaut zu Dachhaut) betragen. Dachbegrünungen sind zulässig. Bei hangabwärts geneigten Grundstücken ist für die Zufahrt zu den Garagenbaukörpern, ausgehend von der angrenzenden Leistenhöhe der Erschließungsstrasse, ein hangabwärts geneigtes Mindestgefälle von 5% einzuhalten. Die absoluten Höhen der OK FFB (Oberkante Fertig Fußboden) sind im Eingabeplanverfahren in Bezug auf die Leistenhöhen des Fahrbahnrandes nachzuweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Esele", kann bei Garagen im Sinne des Art.6 Abs.9 BayBO die mittlere Wandhöhe von max. 3,00m überschritten werden, eine max. Wandhöhe von 3,00m gemessen von OK FFB Garage zu OK Dachhaut, darf jedoch nicht überschritten werden.
- Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Garagenbaukörper haben einen Abstand von min. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf in der jeweils rechtswirksamen Fassung.
- Als Einfriedung der Baugrundstücke sind strassenseitig nur max. 0,8 m hohe, sockellose Zäune, mit einem Bodenabstand von 15cm, zulässig. Maschendrahtzäune entlang der Grenze zum öffentlichen Grund sind unzulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen. Stauräume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Entlang von Grenzen zwischen den Parzellen sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- best. Gebäude
- 764 best. Flurstücksnummer, hier z.B 762/3
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- best. Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) zu beachten.

Auf das Bodengutachten der Fa. GUT vom 19.10.2011 wird hingewiesen. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf die Höhenaufnahme des IB Europlan wird hingewiesen

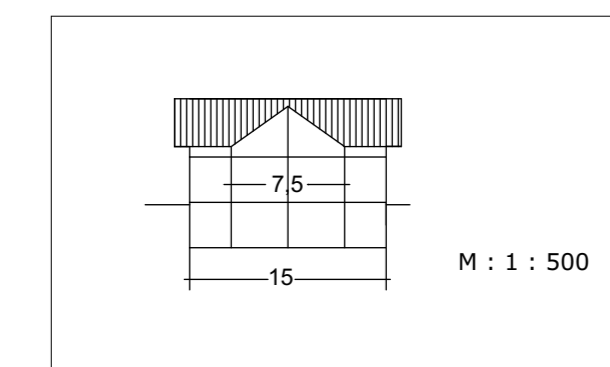
Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Viburnum lantana	- Schneeball

Schematische Darstellung zu 7.2



III. VERFAHRENSVERMERKE

3. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet " Am Esele " mit integrierter Grünordnung, der Gemeinde Apfeldorf



1. Aufstellungsbeschluss	am 11.11.2013
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	vom 27.01.2014 bis 20.02.2014 vom 23.01.2014 bis 20.02.2014
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom 24.02.2014
4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom 07.03.2014 bis 07.04.2014
5. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	

Gemeinde Apfeldorf, den	
Georg Epple 1. Bürgermeister	Siegel

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich	
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Apfeldorf geltend gemacht wurden. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 1 Jahr schriftlich darzulegen (§215 BauGB).	

Gemeinde Apfeldorf, den	
Georg Epple 1. Bürgermeister	Siegel
Planfertiger	
ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER gefertigt am: 15.01.2014 geändert am: 24.02.2014 geändert am:	