

BEBAUUNGSPLAN APFELDORF MITTE - SCHLOSSBERGSTRASSE

unter Berücksichtigung der 2. Änderung vom 24.01.2007
unter Berücksichtigung der 3. Änderung vom 20.07.2007
unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 30.10.2011

Planbezeichnung:

~~Gemeinde Apfeldorf~~
Bebauungsplan für das Gebiet
Apfeldorf Mitte - Schlossbergstrasse
für die Flurstücknummer 255/2, 241 u.
Teilfläche der Flur Nr. 253

Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. (FH.) Architekt
Peter Edenhofer
von Helfensteingasse 424
8910 Landsberg am Lech
Tel.: 08191/2204

gefertigt:

17. Dezember 1990
.....

geändert am:

11. März 1991
.....

geändert am:

15. Mai 1991
.....

Die Gemeinde Apfeldorf

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S 2253), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo- (BayRS 2132 - 1 - I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g:



NORDEN
 M 1:1000

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. in Verbindung mit § 4 Bau NVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5 f) und g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahlen

Höchstzulässige Grundflächenzahl nach §§ 16 + 19 der BauNVO

Haus Typ B

0,3 bei Grundstücksbebauung mit Einzelhäusern

Haus Typ A

0,3 bei Grundstücksbebauung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern

b) Zahl der Vollgeschoße

Typ B

I + D bei Grundstücksbebauung mit Einzelhäusern,
Wandhöhe max. 4,10 m

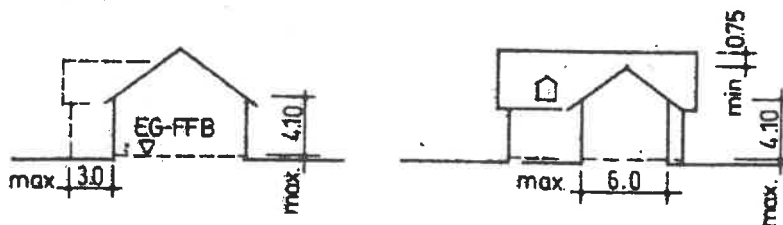
Typ A

II + D bei Grundstücksbebauung mit Doppelhäusern bzw.
Einzelhäusern.
Wandhöhe max. 6,10 m

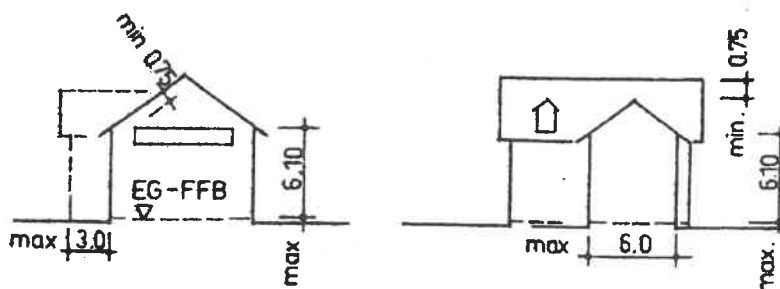
Die Wandhöhen sind von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnitt zwischen Gebäudesaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.

Das Dachgeschoss kann gemäß der Festsetzung 5.c.) auch als Vollgeschoß ausgebildet und ausgebaut werden, mit einer Kniestockhöhe von max. 1,00 m.

Die Kniestockhöhe ist zwischen Oberkante Rohdecke (ohne Fußbodenaufbau) und Unterkante Sparren an der Außenwandflucht zu messen.



HAUS TYP B I+D ZU 3b), 4c), 5c)



HAUS TYP A II+D ZU 3b), 4c), 5c)

4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern als zulässig.
- b) Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700 m² bei den Einzelhäusern und von 425 m² bei den Doppelhäusern je Doppelhaushälfte aufweisen.
- c) ————— Baulinie als vordere Bebauungsgrenze, entlang der Baulinie ist die Bebauung zwingend, gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO.

Die Baulinie als vordere Bebauungsgrenze kann ausnahmsweise um bis zu 3 m unterschritten werden. Außerdem kann die Baulinie ausnahmsweise um bis zu 4,5 m (höchstens jedoch mit einer Fläche von 25 qm) überschritten werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBo bleibt hiervon unberührt.

Seitliche und rückwärtige Abstandsflächen werden durch die Art. 6 und 7 BayBo. geregelt.

Quergiebel dürfen bis zu 3,00 m aus der Baulinie vortreten.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Gebäude müssen in Richtung der Firstlinie mindestens 1/5 länger als breit sein.
- b) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur mit einer Breite von höchstens 3,00 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentritten bleibt hiervon unberührt.

Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen einen Mindestabstand von 0,75 m haben.

Erker dürfen max. 75 cm von der Aussenwand vorspringen.

- c) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 35° zulässig. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und die zur Straße liegende Satteldachhälfte in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauungen einheitlich zu gestalten. Bei Garagen und Nebengebäuden kann die Dachneigung bis auf 22° reduziert werden.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung




Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,80 m, bei Gauben, Zwerch- und Quergiebeln mit höchstens 0,50 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote Pfannen zu verwenden. Vordächer und Erker können mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.

- d) Doppelhaushälften sollen gemeinsam geplant und in einem Zug ausgeführt werden.

- f) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Ausnahmsweise sind Holzblockhäuser zulässig ! Die Sichtflächen größerer Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc. sind in Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, Wandverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Bauteilen sowie von farbtransparenten Kunststoffplatten ist unzulässig.
- g) Fenster und Türöffnungen sind bei mehr als 1,00 m² Größe durch Sprossen, Stöcke oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten.
- h) Werden neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen, Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundstücksfläche insgesamt nicht mehr als 25 m² je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen, soweit sie nicht in Hauptgebäude oder Garagen integriert sind. Die Errichtung dieser Anlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abstandsflächenregelung gemäß §§ 6 + 7 BayBo.

- d) Als Einfriedungen an den Straßen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Die Höhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden.
Garagenzufahrten bleiben zur Straße hin uneingefriedet.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  gemischt genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
- b)  Straßenbegleitgrün
- c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen

- a) Die Garagenfront ist 5,00 m von der Grundstücksgrenze zu erstellen - Baulinie -

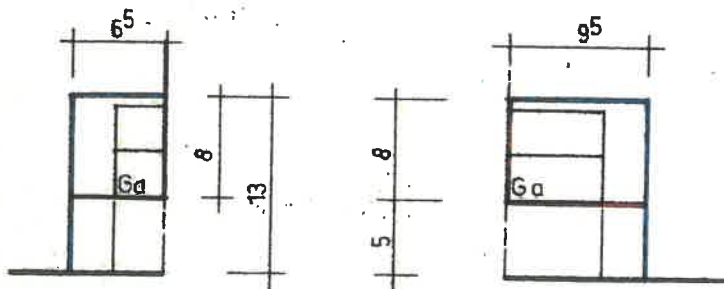
Grenzständige Bebauung ist Pflicht.

Bei Doppelgaragen bzw. Stellplätzen (A) mit ihren zugehörigen Zufahrten darf die Grundfläche von 6,50 x 13,00 m und bei Dreifachgaragen bzw. Stellplätzen (B) von 9,50 m x 13,00 m nicht überschritten werden. Art. 7 Abs. 5 BayBo ist nicht anzuwenden.

Garagen

Typ A

Typ B



- b) Ihre Fertigfußbodenoberkante darf (in Gebäudemitte) nicht tiefer als die Oberkante der Anliegerstraße in Fahrbahnmitte und auch nicht höher als 25 cm liegen.
- c) Garagen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung 5 c) bis e) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden. Die traufseitige Wandhöhe bei den Garagen darf max. 3,25 m betragen, gemäß 3 b).

- d) Sofern über die nach 7. a) zulässigen Garagen ein weiterer Bedarf an Stellplätzen/Garagen besteht, dürfen weitere Garagen (einschließlich Nebenräumen) mit einer Grundfläche von insgesamt max. 75 qm ausnahmsweise abweichend von den Vorschriften 7 a und 7 c und außerhalb der durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierbei sind die nachbarlichen Belange und die Belange des Straßenverkehrs zu berücksichtigen.

- e)  uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugang

Hauszugänge sind mit trocken verlegtem Natursteinpflaster, Pflaster oder Platten zu befestigen.





Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen oder Rasengittersteine) oder Verbundpflaster (durchlässig) auszuführen.

Bei grenzständig aneinandergebauten Doppelgaragen, Mehrfachgaragen ist die Oberfläche der Zufahrten gleich zu gestalten bzw. mit gleichem Material zu belegen.

Zwischenzäune sind unzulässig. Stattdessen wird ein Grün- bzw. Vegetationsstreifen von ca. 50 cm Breite gewünscht.

Es wird empfohlen, Garagen, Carports und Nebengebäude in Holzbauweise zu errichten.

B. Grünordnung

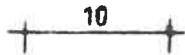
- a)  Private Nutzgrünfläche
- b)  uneingefriedete private Fläche (Hauseingänge und Garagenzufahrten)
- c)  Kleinwüchsige Bäume und Sträucher max. Höhe 5,50 m
- d)  großkronige Laubbäume zu pflanzen: zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher bodenständiger Arten. Auf den Grundstücken, für die keine Bepflanzung vorgeschrieben ist, sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum kommt.

Hinsichtlich der Grenzabstände zur Fläche für die Landwirtschaft sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (Obstbäume 2,00 m, alle übrigen Bäume 4,00 m Abstand von der Grenze).

- e) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist ein Kompostbereich anzulegen.
- f) Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- g) Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

9. Vermaßung



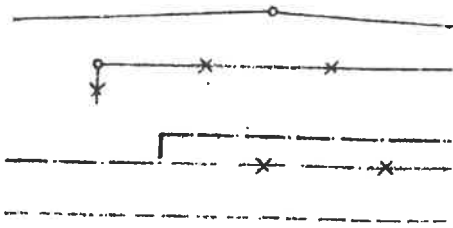
Maßzahl in Metern; z.B. 10 m

10. Weitere Festsetzungen

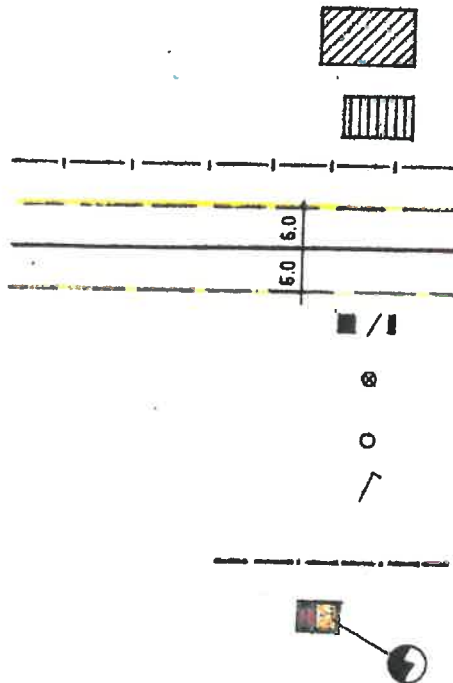
- a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.
- b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen und bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- c) Die Bauanträge für die Wohnhäuser auf den Parzellen Nr. 2, 8, 9 und 13 sind im Einvernehmen mit den LEW zu erstellen bzw. zwecks Überprüfung der einzuhaltenden Sicherheitsabstände vorzulegen; falls notwendig ist eine Standortverschiebung dieser Gebäude aus der Schutzzone erforderlich.
- d) Das unverschmutzte Niederschlagswasser (auch Dachwasser) soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen übergangsweise bis zum möglichen Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage, auf dem Baugrundstück in 3-Kammerausfaulgruben gemäß DIN 4261 Ziff. 6.1.2 anaerob biologisch vorbehandelt und danach in Sandfiltergräben gemäß DIN 4261 Ziff. 6.3.2 bzw. in Bodenkörperfilterschächten (Filterfläche ca. 2,0 m²/EW) anaerob-aerob-biologisch nachgereinigt werden. Die so behandelten häuslichen Abwässer sollen dann über die, ins Gesamtabwasserkonzept passenden Erschließungskanäle und einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal dem Gewässer "Lech" zugeführt werden.
- e) Bei Verkauf der Grundstücke wird eine Grunddienstbarkeit zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen bei jedem Baugrundstück, das die Gemeinde veräußert, aufgenommen.
- f) Amtliche Beobachtungen über Grundwasserstände liegen nicht vor, sodaß diese von den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen sind und gegebenenfalls entsprechende, bauliche Maßnahmen wie wasserdichte Kellergeschoße und Lichtschächte vorzusehen sind.
- g) Bodendenkmäler, die bei Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zutage kommen, sind gemäß Art 8 DSchG, dem Bayer. Landesamt für Denkmalspflege unverzüglich zu melden.

B. HINWEISE

241



1



Flurstücknummer: z.B. 241

bestehende Grundstücksgrenze

ehemalige Grundstücksgrenze

Verlegung von Leitungen u. Kabeln

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Numerierung der vorgeschlagenen
Neubaugrundstücke z.B. 1

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

neue Kanalleitung

20-kV-Freileitung S 6 e 2 mit
Sicherheitsabstand

Gittermast/Eisenmast

Betonmast

Holzmast

Schalter

20-kV-Kabel S 6 e 19

Betonfertigteil-Trafostation
mit Platzbedarf
(Ausweisung als Versorgungsfläche)