

# **Gemeinde Apfeldorf**

## **Bebauungsplan**

### **„Sinkweg“**

#### **Für die Grundstücke Flurnummern 963/4 und Teilflächen der Grundstücke 950 und 1031/2 (alle Gemarkung Apfeldorf)**

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) diesen Bebauungsplan als

### **Satzung:**

#### **A. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB

Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche: GRZ 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse  
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 Mindestgrundstücksgröße  
Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 550 qm betragen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig

#### 4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.4 Alle baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden.

#### 5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude

Wandhöhe: max. 6,00 m (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss [OKFFB] bis Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren an der Außenwand):

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach

Dachneigung: 28° bis 40°

Höheneinstellung: OKFFB darf max. 0,30 m liegen über dem höchsten Punkt des am Baugrundstück anliegenden Abschnitts der Erschließungsstraße.

Dachflächen: Es sind Dachziegel oder Dachsteine in Rot- oder Brauntönen zu verwenden.

#### 6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken; § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf.

6.2 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.

6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.).

#### 7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Entlang der öffentlichen Straßenfront können nur senkrechte Holzzäune oder Hecken verwendet werden. Die Höhe beträgt max. 1,00 m über OK Gelände, gemessen am Fahrbahnrand. Zwischen den Privatgrundstücken sind senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

7.2 Im Sichtdreieck ist die Einfriedung und Bepflanzung auf 0,80 m Höhe zu begrenzen. Bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme der in Satz 1 genannten Einfriedung sind in diesem Bereich nicht gestattet (siehe B. 16).

## 8. Grünordnung

- 8.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 8.3 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

## 9. Sonstiges









Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Aufstellung von überirdischen Flüssiggastanks ist nicht zulässig


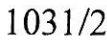


Im Hinblick auf die bestehende Silage wird auf die Immissionsproblematik hingewiesen. Dementsprechend ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass von der bestehenden Silage auf das geplante Vorhaben keine Immissionen ausgehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen beeinträchtigen.

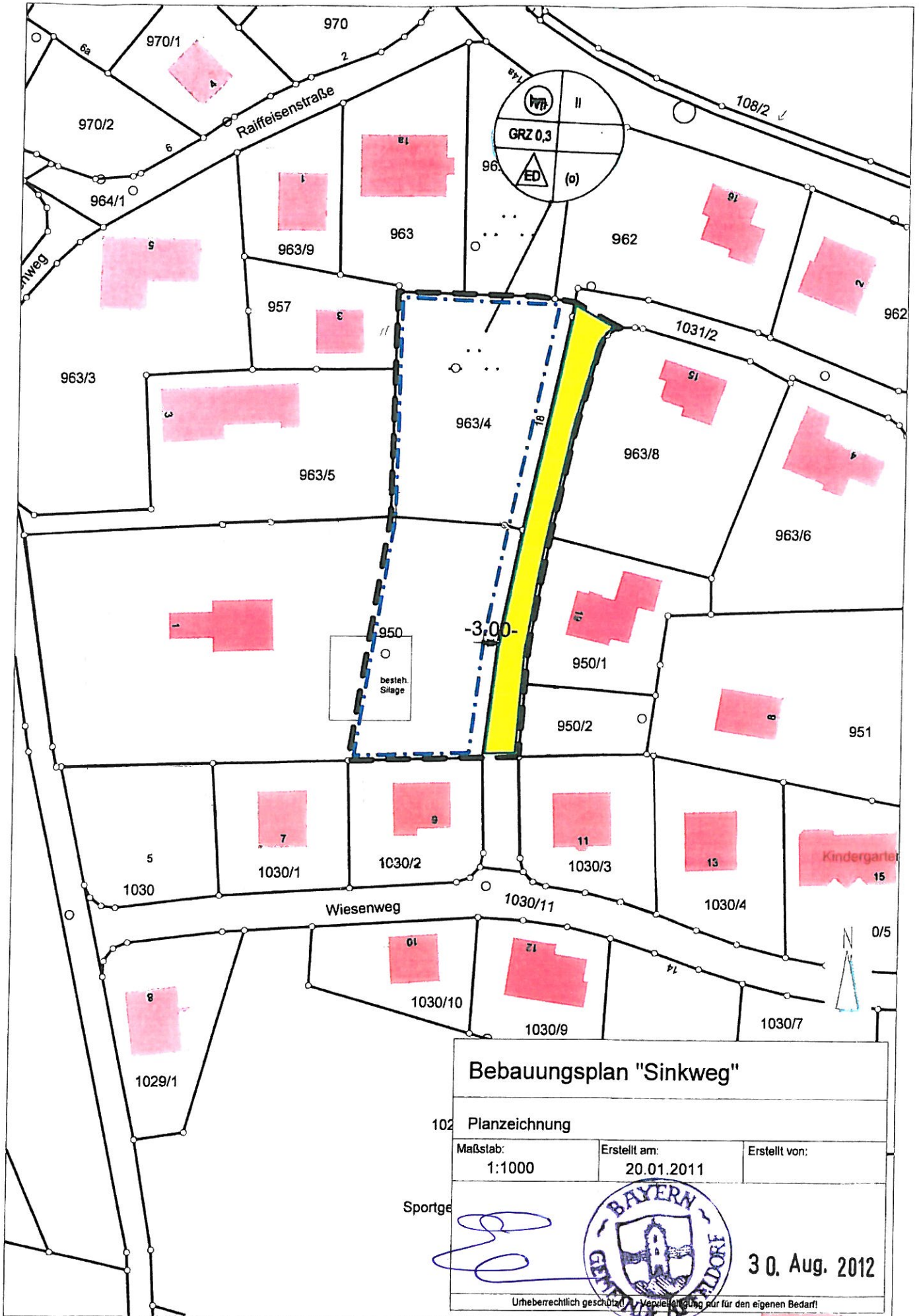
Sofern ein entsprechender Nachweis nicht erbracht werden kann, sind Wohnräume und sonstige zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume solange nicht zulässig, als die Silage betrieben wird.

## B) Festsetzungen durch Planzeichen:

- B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans   
BauGB § 9 Abs. 7
- B.2) Baugrenze   
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauNVO §§ 22 und 23
- B.3) Straßenbegrenzungslinie   
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO §§ 22 und 23
- B.4) Öffentliche Verkehrsfläche   
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6.1
- B.5) Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze 
- B.6) Angabe der maximalen Grundflächenzahl 
- B.7) Offene Bauweise § 22 BauNVO 
- B.8) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 

## C) Hinweise durch Planzeichen:

- C.1) bestehende Silage 
- C.2) bestehende Flurnummer 
- C.3) bestehende Grundstücksgrenze 
- C.4) bestehende Baubestand 



**Bebauungsplan "Sinkweg"**

102 Planzeichnung

Maßstab:	Erstellt am:	Erstellt von:
1:1000	20.01.2011	

Sportge

*[Handwritten signature]*



30. Aug. 2012

### C. Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).  
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht erwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.  
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.  
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.  
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).  
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

## **Begründung zum Bebauungsplan „Sinkweg“**

### A. Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine bislang unbebaute Fläche westlich der Erschließungsstraße Sinkweg.

Ziel des Bebauungsplans ist, hinsichtlich der Bebaubarkeit eine sichere Grundlage zu schaffen und insbesondere auch die Tiefe der Bebaubarkeit des Grundstücks FINr. 950 eine gesicherte Aussage (z.B. auch für eine Erschließungsbeitragsabrechnung) zu machen.

### B. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den bestehenden Sinkweg, der in den nächsten Jahren zum Ausbau ansteht.

Apfeldorf, den \_\_\_\_\_

Epple, Erster Bürgermeister

**D. Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 8.11.2010 gefasst und am 2.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 02.08.2010 mit Begründung hat in der Zeit vom 01.12.2010 bis 7.01.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 20.01.2011 wurde erneut vom 09.02.2011 bis 24.02.2011 ausgelegt. Die betroffenen Behörden erhielten parallel Gelegenheit zur Stellungnahme.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2011 wurde vom Gemeinderat am 14.03.2011 gefasst (§ 10 BauGB).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

Hentschke, VAR