BEBAUUNGSLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „BRUNNAD“

GEMEINDE:	**GERZEN**
LANDKREIS:	**LANDSHUT**
REGIERUNGSBEZIRK:	**NIEDERBAYERN**

1. Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde Gerzen hat in der Sitzung vom 09.11.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.11.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Gerzen, 22. Juni 1999

1. Bürgermeister

2. Bürger-/Fachstellenbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.12.98 bis 08.01.99 stattgefunden.

Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.12.98 bis 08.01.99 stattgefunden.

Gerzen, 22. Juni 1999

1. Bürgermeister

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.99 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.99 bis 21.06.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Gerzen, 22. Juni 1999

1. Bürgermeister

4. Satzung
DieGemeinde Gerzen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.10.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Bayer. Bauordnung als Satzung beschlossen.

Gerzen, 26.10.99

1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am 29.10.99 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Brunnad“ ist damit in Kraft getreten.
Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. (§10 BauGB)

Gerzen, 29.10.99

1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
GERHARD BICHLER
EGGENFELDENER STR: 9
84140 GANGKOFEN
TEL.08722/781 FAX. 08722/8661

GANGKOFEN, DEN 22.02.99
GEÄNDERT AM

M 1/1000

Präambel

Die Gemeinde Gerzen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I Seite 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.98 (GVBl S 585), Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 4.8.1997 (GVBl S 433), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl I Seite 123) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Legende

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

---- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

2. Kartenzeichen

—o— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Wohngebäude

Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

$\frac{694}{15}$ Flurstücknummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig

1.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO
als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

WA 1: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
Grundflächenzahl GRZ 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ 0,7

WA 2: Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt II
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

WA 3: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
Grundflächenzahl GRZ 0,4

WA 2: Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt II
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

WA 3: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

WH 6,50 m Höhe der baulichen Anlage
§ 18 (1) BauNVO
Wandhöhe an der Traufe
Wandhöhe ist talseitig zu messen anhand natürlicher Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E D WA1: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E WA2: nur Einzelhäuser zulässig

E WA3: nur Einzelhäuser zulässig

In WA2 ist ein einseitiger Grenzanbau möglich. Dachüberstände und Fundamentierung der Grenzbauten werden zivilrechtlich geregelt.

Baulinie § 23 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

festgesetzte Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlage

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GA Stellplätze in Garagen oder Carports
§ 12 BauNVO

1.5 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA1: Einzelhäuser:	2 Wohnungen
WA1: Doppelhäuser:	1 Wohnung je Doppelhaushälfte
WA2: Einzelhäuser:	2 Wohnungen
WA3: Einzelhäuser:	5 Wohnungen

1.6 Vor Bebauung freizuhaltende Schutzfläche § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Bebauung. Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberfläche unzulässig.

1.7 Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Parkstreifen

1.8 Öffentliche und private Grünflächen mit Wasserflächen § 9 (1) Nr. 15+16 BauGB

 öffentliche Grünflächen wie Ortsrandeingrünung, Erholungs- und Spielfläche

1.9 Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB
(siehe Teil F „Festsetzungen zum Lärmschutz")

2.0 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
(siehe auch Teil C „Grünordnung")

2.0.1  Pflanzung „Einzelbaum"

2.0.2  Pflanzung „flächenhaft" Sträucher bzw. Hecken aus Sträucher und Bäumen

2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 1 (4) +16 (5) BauNVO

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Bay BO Art. 91

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

1. Dachform/Dachgestaltung

1.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude: Sattel- oder Pultdächer in WA 1+3
Sattel- oder Pultdächer, Tonnendächer in WA 2

1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt:

WA 1:	II	Satteldach	15-30 Grad
		Pultdach	10-15 Grad
	I+D	Satteldach	20-40 Grad
WA 2:		Satteldach	12-25 Grad
		Pultdach	10-15 Grad
		Tonnen/Bogendach	

Die Nachplanenden haben sich am Erstplanenden zu orientieren hinsichtlich Dachform und Dachneigung.

WA 3:		Satteldach	12-25 Grad
		Pultdach	10-15 Grad

1.3 Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.

1.4 Dachgauben sind bei der Bauweise II oder E+I unzulässig und erst ab einer Dachneigung von mind. 30 ° zulässig
Dachflächenfenster sind bis max. 1,00 qm Größe als Einzelfenster zulässig

1.5 Dachüberstand: Ortgangseitig: maximal 0,60 m
bei konstruktiven Balkonstützen
ab Außenkante Stütze max. 0,60 m
Traufseitig: maximal 0,90 m
bei DN bis 40 Grad
maximal 1,20 m

1.6 Dacheindeckung: Dachpfanne naturrot
Blecheindeckung
Nebengebäude u. Garagen:
begrüntes Flachdach zulässig.

2. Fassadengestaltung

2.1 Dorftypische Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton.

2.2 Sockelhöhe: max. 0,40 m von mittlerer Geländehöhe bis zur Höhe Rohfußboden Eingangsebene.

Sockelgestaltung: Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt werden und farblich nicht dunkel abgesetzt werden.

3. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nach Art. 7 Bay BO und den einschlägigen Bestimmung der Garagenverordnung auszuführen.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Bezug auf Gestaltung, Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden. Sie müssen eine Flucht bilden.
Bei zusammengebauten Garagen hat sich der Zweitplanende dem Erstplanenden anzupassen.
Vor Garagen muß ein Stauraum erstellt werden. Dieser darf nicht zu öffentlichen Straßen hin eingezäunt werden. Bei zusammengebauten Stauräumen an Grundstücksgrenzen soll zwischen diesen kein Zaun zugelassen werden.

4. Einfriedung

4.1 Holzzäune, senkrechte Struktur, in einer Höhe von 80 cm bis 110 cm ohne Sockel, nur Einzelfundamente.

4.2 Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind auch Maschendrahtzäune bis 110 cm erlaubt (jedoch nicht zur Straßenseite).

4.3 Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

5. Abfallbehälter

Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich oder im Bereich der Einfriedungen sind unzulässig. Die Mülltonnen sind in den Garagen, Geräteschuppen oder im Wohngebäude unterzubringen. Freistehende Müllboxen sind unzulässig.

6. Empfehlung zur Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt.
Absenkungen oder Aufschüttungen sind nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

C) Festsetzungen zur Grünordnung

1. Für öffentliche Flächen

1.1 An den nach Ziffer 2.0.1 gekennzeichneten Stellen ist ein großkroniger Baum heimischer Art (siehe Liste unter D) zu pflanzen. Zur Einbindung der Fußwege sind Baum- und Heckenpflanzungen durchzuführen.
Auf den nach Ziffer 2.0.2 gekennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher und Hecken heimischer Art (siehe Liste unter D) zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind mit der Erschließungsmaßnahme durchzuführen, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten.

2. Private Flächen

2.1 Auf den überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle pro 200 qm Grundstückfläche mindestens 1 Baum und Sträucher (Liste unter D) zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Gehölze

3.1 Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. dörflichen Ziersträuchern durchzuführen.

D) Empfehlungen für Baum- und Sträucherpflanzungen

1.1 Einzelbäume/Großbäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Juglans regia - Nußbaum

1.2 Kleinkronige Bäume
Obstbäume (mindestens Halbstämme, besser Hochstämme in ortsüblichen Sorten)
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuch
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia -Vogelbeere
Betula pendula - Sandbirke
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet" - Rotdorn

1.3 Sträucher
Heimische Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

1.4 Dörfliche Ziersträucher
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Deutzia magnifica - Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia i. Sorten - Goldglöckchen
Philadelphus i. Sorten - Pfeifenstrauch

Philadelphus i. Sorten - Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris und Veredelungen - Flieder
Ribes alpinum i. Sorten - Zierjohannisbeere
Strauchrosen i. Sorten
Viburnum i. Sorten - Schneeball
Spirea i. Sorten - Spierstrauch
Buxus sempervirens - Buchs

1.5 Nicht zu empfehlende Gehölze
Insbesondere in den Vorgärten, an den Grenzen der Grundstücke zur Straße bzw. zur Landschaft sollen keine fremdartigen Gehölze wie die Mehrzahl der Nadelgehölze, Hängeformen von Laubgehölzen verwendet werden.

An den Straßen bzw. zur Landschaft hin sollen keine geschnittenen Hecken angelegt werden.

E) Anlage - ökologische Hinweise

1. Empfehlung zu alternativen Energien
Bei jeder Baumaßnahme sollte im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeit jeglicher Art von Energieeinsparung voll ausgeschöpft werden. Ein Hinweis in Bezug auf alternative Energien ist in einem Anhang der Begründung beigefügt.
Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung bzw. von Solarzellen zur Stromerzeugung ist zulässig.

2. Empfehlung zur Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen
Die Eigentümer der Bauparzellen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen schadlosen Abfluß des Niederschlagwassers von befestigten Flächen zu gewährleisten. Rückhaltung von Niederschlagwasser zur Gartenbewässerung ist erwünscht und für die WC-Spülung zulässig.

3. Bodenversiegelung
Die Zufahrten und Stellplätze sollen, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und auch aus gestalterischen Gesichtspunkten, als wassergebundene Decken oder gepflasterte Flächen möglichst mit breiter Fuge angelegt werden.

F) Festsetzungen zum Lärmschutz

1. Bei den Parzellen 1,2,24,25 sind an den Nordwest- und Südwestfassaden keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

2. Bei den Parzellen 4,9,22,23 sind an den Nordwest-, Südwest-, und Nordostfassaden keine Fenster von Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmern zulässig.

3. Bei den Parzellen7,8,12,21 sind an den Nordwestfassaden keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

4. Falls keine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite möglich ist, sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

5. Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster zum Belüften an einer lärmunbelasteten Fassade besitzen, müssen mit einer aktiven Be- und Entlüftung ausgestattet werden.

6. Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Begründung

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

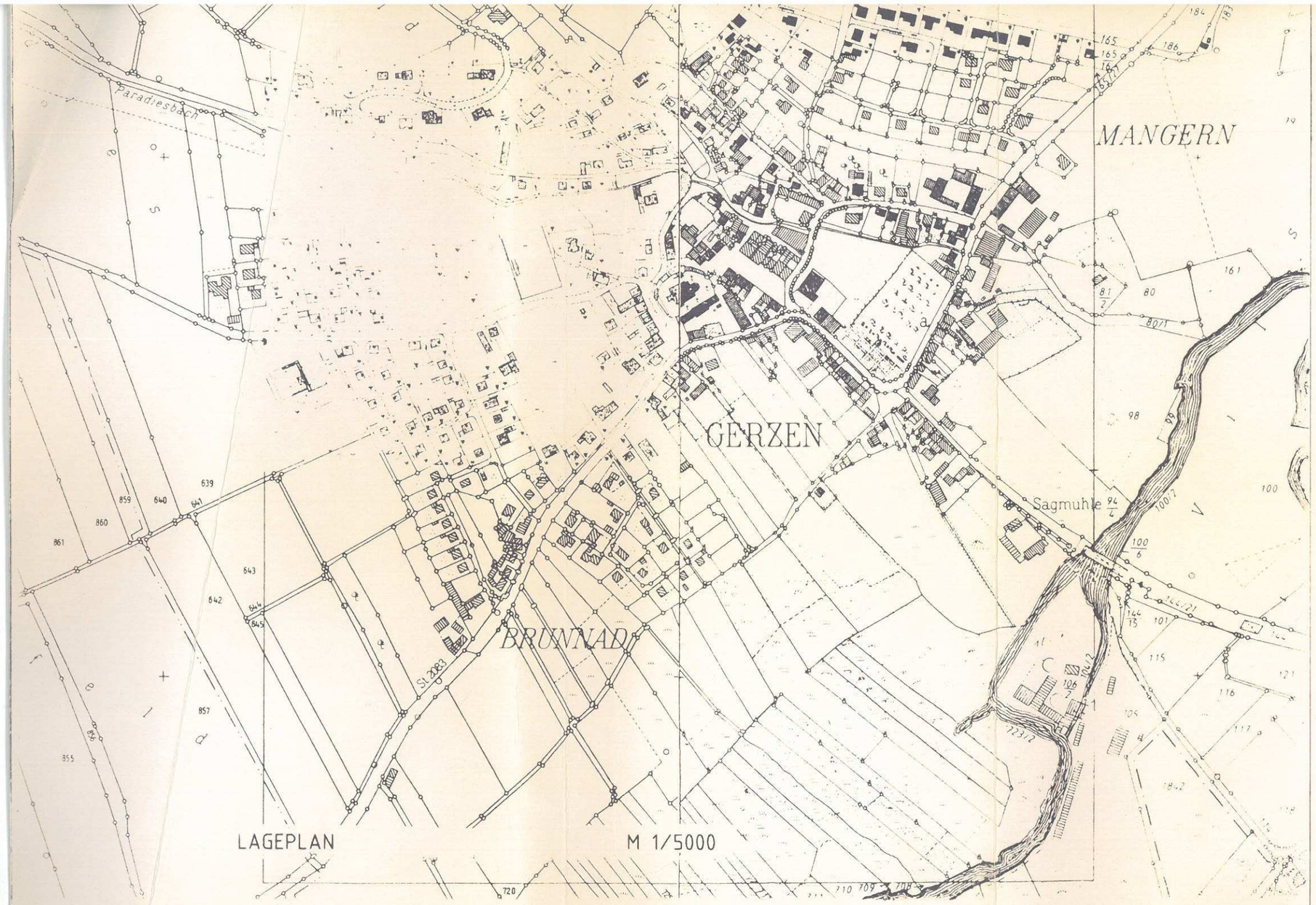
Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können die Vorgaben der WHO herangezogen werden. Nach den Vorgaben der WHO ist für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe „Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen.

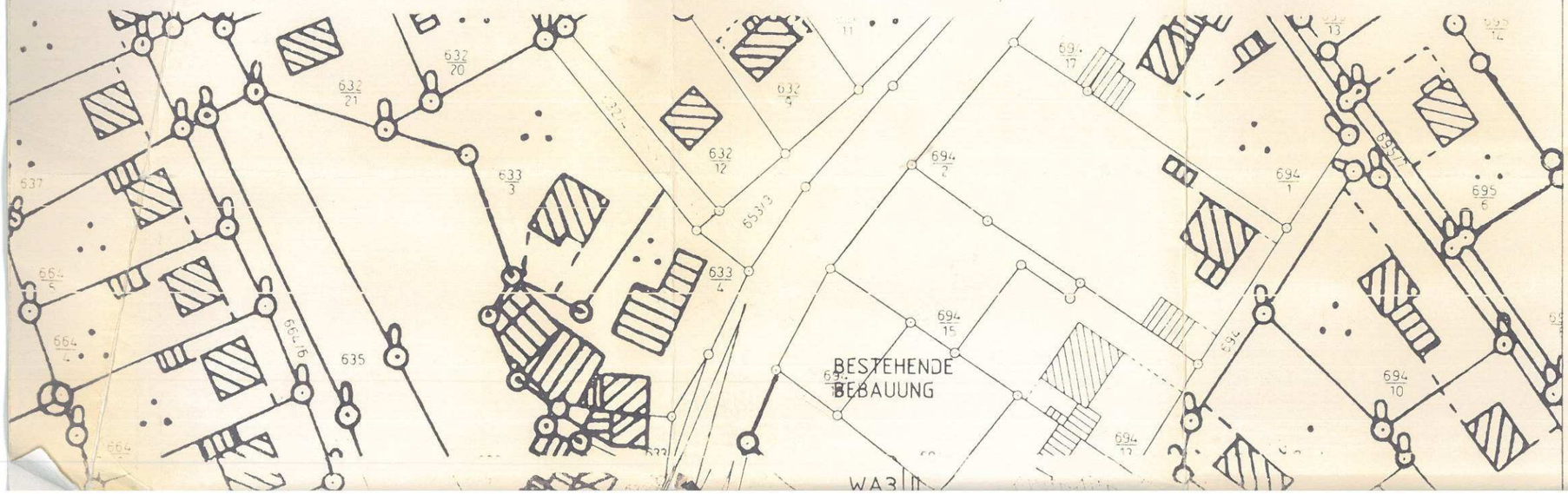
Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt.

Er werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Für Fassaden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987, ist eine Orientierung von Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 erforderlich.


Paradiesbach
MANGERN
GERZEN
BRUNNAD
Sagmühle
SL 2083
LAGEPLAN
M 1/5000


BESTEHENDE BEBAUUNG
WA3 II

BESTEHENDE BEBAUUNG

WA3	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
SD 12-25 PD 10-15	WH=6,50 o

BEST. BEBAUUNG

WA2	(II)
GRZ	GFZ
0,4	0,8
SD 12-25 PD 10-15 BD/TD	WH=6,50 o

BEST. BEBAUUNG

WA1	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
SD 15-30 PD 10-15	WH=6,50 o

LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHE

SCHREBERGÄRTEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1/1000