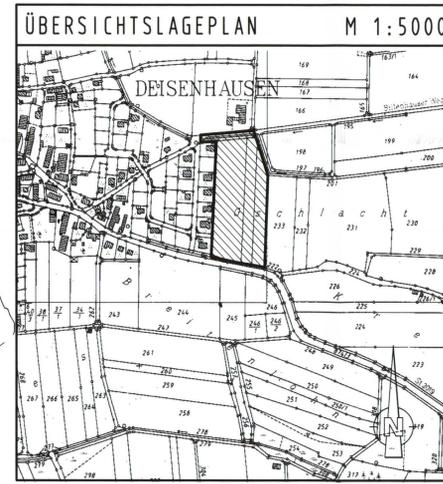
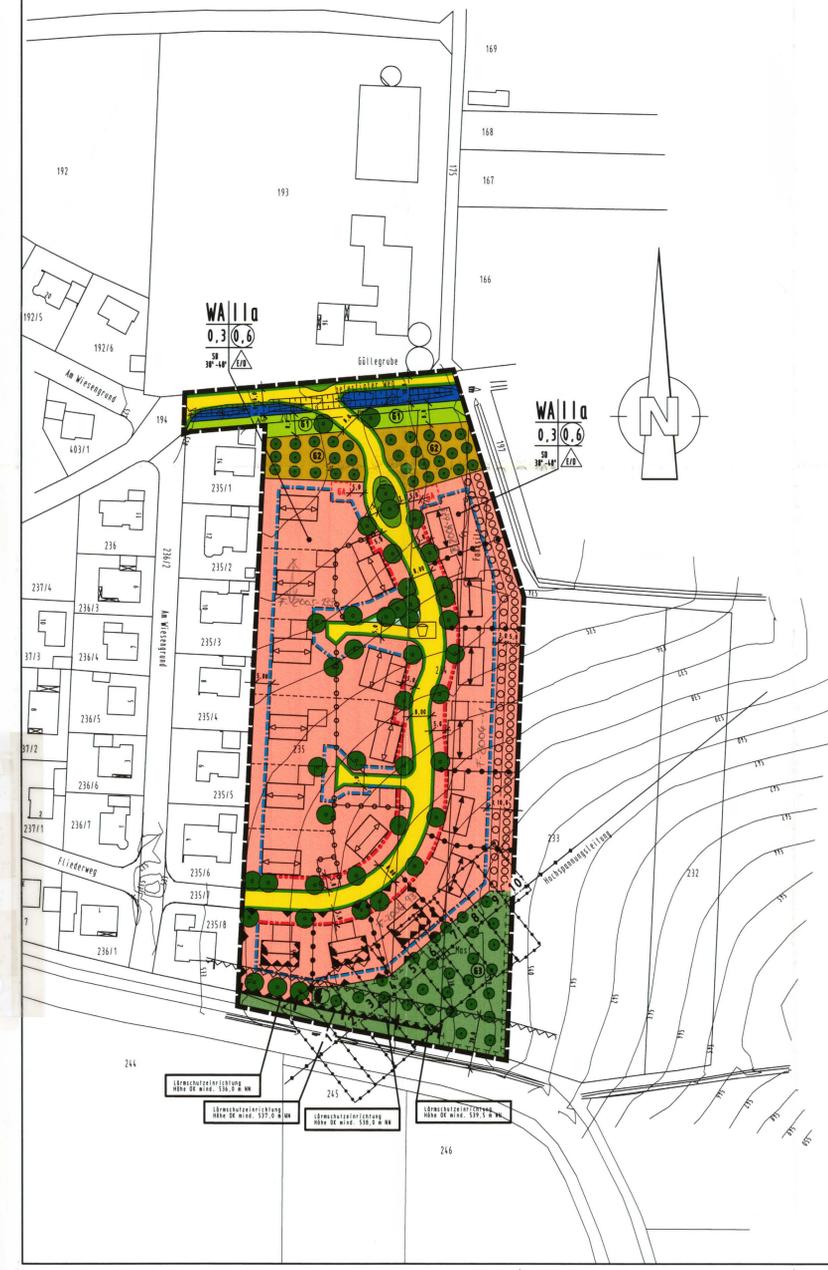


BEBAUUNGSPLAN "GSCHLACHT"



Die Gemeinde Deisenhausen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNVO sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Kumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Maßzahl in Metern
3. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaufreizeite und Tankstellen nicht zulässig.
4. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschos im Dachgeschoss liegen muß
5. Sofern es der Geländeverlauf erfordert, ist es zulässig, ein Untergeschos als weiteres Vollgeschos auszubilden (U+IIa)
6. Geländegrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien festgesetzte Gelände um mehr als 1,0 m verändern, sind unzulässig
7. Sichtbare Stützmauern aus Beton zur Hangbefestigung und sichtbare Hangbefestigung mittels Betonformsteinen sind nicht zulässig
8. Die Sokellhöhe für Gebäude wird mit max. 0,3 m festgesetzt. Gemessen wird von der gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegten neuen Geländeoberkante bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.
9. max. Grundflächenzahl
10. max. Geschosflächenzahl
11. offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
12. elektrische Freileitung und Gittermast mit Bezeichnung und Schutzzone
13. Bereich mit unterschiedlicher Unterbauungs- bzw. Unterverwechthöhe in der tatsächlichen Schutzzone der 220/110 KV-Freileitung

Die maximale Unterbauungshöhe in den verschiedenen Bereichen werden wie folgt festgesetzt. Diese maximalen Bauhöhen gelten für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° muß die Unterbauungshöhe um 2 m in Bezug zur Unterbauungshöhe gemäß Tabelle vermindert werden. Die maximale Bauhöhe gilt für alle Bauteile, d.h. auch für Kamine, Lüftrohre, Antennen, sonstige Dachaufbauten u.a.

Innerhalb der Bereiche mit unterschiedlichen Unterbauungshöhen in der Geltungsschutzzone dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die mit ihrer Endwuchshöhe die maximale Unterbauungshöhe nicht überschreiten (siehe hierzu Pflanzenempfehlung unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen)

Bereich	Unterbauungshöhe	entspricht max. Unterbauungshöhe im Mast mit Vergleich zur Geländeoberkante am Mast mit 538,11 m ü NN
1	543,61 m ü. NN	+ 5,5 m
2	545,11 m ü. NN	+ 7,0 m
3	548,11 m ü. NN	+ 8,0 m
4	547,11 m ü. NN	+ 9,5 m
5	549,11 m ü. NN	+ 11,0 m
6	550,61 m ü. NN	+ 12,5 m
7	551,11 m ü. NN	+ 13,0 m
8	550,11 m ü. NN	+ 12,0 m
9	549,11 m ü. NN	+ 11,0 m
10	547,11 m ü. NN	+ 9,0 m

14. Baugrenze
15. Baulinie
Die Baulinie gilt für die Anordnung von mindestens einer Gebäudesseite eines Hauptgebäudes oder einer Gebäudesseite einer Garage. (Teil der Wand bzw. Gebäudedecke bei gekrümmtem Verlauf der Baulinie am jeweiligen Gebäudesanort)
16. Umgrenzung der Flächen für Garagen
Garagen sind außerhalb der für sie festgesetzten Fläche oder außerhalb der überbaubaren Fläche festgelegt durch den Verlauf der Baugrenze und Baulinien, nicht zulässig.
17. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Firstrichtung
18. Hauptfirstrichtung
19. zulässige Dachneigung
20. Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Giebel-/Traufverhältnis von mindestens 1,1:2 zu errichten.
21. Wiederkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
22. Für die Dachdeckung sind Deckungsmaterialien in den RAL Farben 3000 bis 3050 (Naturrot) zu verwenden.
23. Dachgauben sind als max. 1,5 m breite Einzelgauben (Außenmaß) zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 dieser Hausseite betragen.
24. Als Dachüberstand an der Traufseite und am Ortsgang sind max. 0,5 m zulässig.
25. Als Dachüberstand an der Traufseite und am Ortsgang sind max. 0,5 m zulässig.
26. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

27. Zur Dachendeckung von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachziegel zu verwenden.
28. Als Grundstücksbefriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Holzstaketenzaune, Holzstaketenzaune oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Genossen zulässig. Zaunssockel sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,0 m, über der angrenzenden Erschließungsstraße.
29. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG
30. Fassadenseiten mit Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) für Wohngebiete in den Ober- bzw. Dachgeschossen
An den gekennzeichneten Fassadenseiten mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in den Ober- bzw. Dachgeschossen ist die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmern) in den Ober- bzw. Dachgeschossen nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 genügen und ein Durchlüften der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau bzw. VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen gewährleistet ist (Einbau von Schalldämmklappen oder zentralen Belüftungsanlagen).
31. Fassadenseiten mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete aber mit Unterschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete
An den gekennzeichneten Fassadenseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind bei dahinterliegenden Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 anzubauen.
32. Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG; aktive Lärmschutzvorrichtung, Höhe in Meter über NN (z.B. Lärmschutzwand, -wand oder Lärmschutzwand/-wandkombination)
33. öffentliche Verkehrsfläche
34. Straßenbegrenzungslinie
35. öffentliche Grünfläche – Uferschutz und Eingrünung Baugebiet
In dieser öffentlichen Grünfläche – Uferschutz und Eingrünung Baugebiet (G1) sind Bäume und Sträucher der Artenliste „Dichte Ortsrandeingrünung“ und Uferschutz in folgender Dichte zu pflanzen: 1 Pflanze pro 1,5 m².
36. private Grünfläche – Obstgarten
In dieser privaten Grünfläche – Obstgarten sind Obstbäume bewährter Sorte (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
37. öffentliche Grünfläche – Streuobstwiesen
Artenzusammensetzung und Pflegehinweise der öffentlichen Grünfläche – Streuobstwiese (siehe Begründung).
38. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
39. öffentliche Grünfläche – Kleinkinderspielfeld / Aufenthaltsbereich
40. private Grundstückfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung
In dieser privaten Grundstückfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Artenliste „Dichte Ortsrandeingrünung“ in folgender Dichte zu pflanzen: eine Pflanze pro 2,0 m².
41. private Grundstückfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung Baugebiet zur Ergänzung der Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste „Ergänzung Ortsrand / Hausgarten“ in folgender Dichte zu pflanzen: mindestens eine Pflanze pro 10 m².
42.

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, SWU 12 – 14)	Sträucher (Höhe 80 – 100 cm, 4 Treibe)
Feld-Ahorn	Roter Hirteneichel
Vogelbeere	Acer campestre
Hänbuche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Prunus avellana
	Prunus spinosa
	Malus sylvestris
	Rote Heckenkirsche
	Schlehe
	Hundsrose
	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus

Artenauswahl „Dichte Ortsrandeingrünung“	Artenauswahl „Ergänzung Ortsrand / Hausgarten“
Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)	Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Sträucher der Artenliste „Dichte Ortsrandeingrünung“	Sträucher der Artenliste „Dichte Ortsrandeingrünung“

Bäume	Artenauswahl „Uferschutz“	Artenauswahl „Ergänzung Ortsrand / Hausgarten“
Ainus glutinosa	Schwarzlerche	Wasserschneeball
Salix alba	Silberweide	Holunder
Salix purpurea	Purpur-Weide	Fallobaume
Salix fragilis	Bruch-Weide	Prunus pedus
		Traubenkirsche
		Roter Hirteneichel

43. Wasserfläche - Graben
44. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
Eine Verschiebung der Baumstände innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten.
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:

Obstbäume bis Hochstamm (bewährte Lokalsorte)	Laubbäume:
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Peltus pendula
Wainuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
45. anbaufreier Streifen an Staatsstraßen

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Flurstücksnummer
2. Höhenlinie bestehendes Gelände in Meter über NN
3. Böschung
4. vorhandene Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. geplante Haupt- und Nebengebäude oder bestehende Gebäude
7. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Empfehlungen zur Firstrichtung
8. Empfohlene Firstrichtung für Hauptgebäude und für Nebengebäude in offener Bauweise
9. öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
10. Gittermast der LEW mit Geländehöhe von ca. 538,11 m ü. NN
11. Transformatorstation
12. Auf den privaten Grundstückflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf den privaten Grundstückflächen versickert werden, sofern der Untergrund dazu geeignet ist (vgl. Begründung Kap. Niederschlagswasser).
13. Es wird empfohlen, die Zufahrten zu den Garagen auf den privaten Grundstückflächen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder ähnliches).
14. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
15. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstückflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Niedriggehölze sowie standortfremde gemischte Ziergehölze, insbesondere rot- und bundelgehölze Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerenersträucher anzupflanzen (siehe Artenliste „Ergänzung Ortsrand / Hausgarten“).
16. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarcki
Kornelkirsche	Cornus mas
Perfornstrauch	Koikwizia amabilis
Philadelphus	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris
17. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
18. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
19. Die Dachendeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Geltungsbereich der 220/110 KV-Freileitung zu liegen kommen, muß der DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
20. Unter den Leitersellen der 220/110 KV-Freileitung muß mit Eisabwurf gerechnet werden. Die Lech-Elektrizitätswerke AG übernimmt etwaige Schäden nicht.
Nach DIN VDE 0105/7 83 Teil 1 ist bei Arbeiten in Spannungsnähe der 220/110 KV-Freileitung immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leitersellen einzuhalten.
21. Von der 220/110 KV-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch die im Nabereich der Freileitung vorhandenen magnetischen Felder bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flußdichten von etwa 1,0 bis 2,0 Mikrottesla (Tesla = Einheit für magnetische Flußdichte) Verschlechterungen der Bildqualität von Geräten auftreten können, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. PC-Monitore).
22. Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, daß eine Annäherung von weniger als 4 m an die Leitersellen in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, daß Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erhebliche ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Auf das Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen wird hingewiesen.
23. Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, die Lagerung von Baumaterialien und Bauhilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaraken mit der Lech-Elektrizitätswerke AG abzusprechen.
24. Bei sämtlichen Bauvorhaben, die ganz oder teilweise innerhalb der Schutzzone der Hochspannungseileitung zu liegen kommen, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN-VDE-Bestimmungen notwendig.

- Entsprechende Unterlagen sind deshalb im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens der Lech-Elektrizitätswerke AG zur Stellungnahme zuzuliefern.
25. Für das Anpflanzen von Gehölzen außerhalb der öffentlichen Grünfläche – Streuobstwiese und innerhalb der Bereiche mit verschiedenen Unterbauungshöhen in der Schutzzone unter der 220/110 KV-Freileitung werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Endhöhe bis 3 m:	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Hundrose
Rosa canina	- Orn-Weide
Salix aurita	
Endhöhe bis 4 m:	
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Endhöhe bis 5 m:	
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Endhöhe bis 6 m:	
Corylus avellana	- Haselnuß
Eucrymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Salix corymbosa	- Asch-Weide, Grau-Weide
Endhöhe bis 7 m:	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Endhöhe bis 8 – 10 m:	
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartneigel
Crataegus monogyna	- Engfrüher Weißdorn
Malus sylvestris	- Holz-Äpfel
Rhamnus catharticus	- Echter Krauzdorn
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide, Hanf-Weide
 26. Aus Gründen des Ortsbildes wird empfohlen, nicht die Garagen sondern das Hauptgebäude an die Baulinie d.h. möglichst nahe an den öffentlichen Straßenraum zu setzen. Wo möglich wird empfohlen, die Garage in das Hauptgebäude zu integrieren (vgl. Begründung Kap. Ortsplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte).
 27. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppegauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Waingauben oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
 28. Doppelhäuser sollen nicht mit versetzten Gebäudeteilen sondern mit durchlaufenden Außenwänden errichtet werden.
 29. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll in das Okokonto der Gemeinde Deisenhausen aufgenommen werden.
 30. Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrages auf Freileitung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06. Dezember 1999 bis 07. Januar 2000 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Kumbach öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Deisenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2000 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

ausgefertigt
Deisenhausen, den 07. Juli 2000

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan trat gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung vom 07. Juli 2000 in Kraft.
Deisenhausen, den 07. Juli 2000

Unterschrift des 2. Bürgermeisters

Aufgrund einer fehlerhaften Ausfertigung der Bebauungsplansatzung entfaltete der Bebauungsplan mit der bereits vorgenommemen Bekanntmachung im Amtsblatt Verwaltungsgemeinschaft Kumbach (Schwabern) vom 07.07.00 keine Rechtskraft. Die ordnungsgemäße Ausfertigung der Satzung wurde nunmehr nachgeholt.

ausgefertigt:
Deisenhausen, den 19. September 2000

WeiB, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat gemäß § 10 BauGB durch Bekanntmachung vom 29. September 2000 in Kraft.
Deisenhausen, den 29. September 2000

WeiB, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DEISENHAUSEN

PROJEKT TITEL: BEBAUUNGSPLAN "GSCHLACHT"

PROJEKT NR.: 01/5789/05

MASSSTAB: 1:1000

BEARBEITET/GEZEICHNET/GEPRÜFT/DAIUM: DR. WOLF

GEZEICHNET/GEPRÜFT/DAIUM: LEITENMAIER 18.11.99

GEPRÜFT/DAIUM: Kaudel 18.11.99

INGENIEURBUREAU FÜR BAUWESEN MBH