

Die Stadt Pappenheim hat in der Sitzung vom 13.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Gründlein" im Ortsteil Geislohe beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Pappenheim, den 17. Okt. 2000



P.Z.A.

Krauß 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes „Gründlein“ im Ortsteil Geislohe hat in der Zeit vom 15.6.2000 bis 07.7.2000 stattgefunden.

Pappenheim, den 17. Okt. 2000



P.Z.A.

Krauß 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gründlein“ im Ortsteil Geislohe wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Okt. 2000 einschließlich 3. Okt. 2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 1. Okt. 2000 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann. Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Pappenheim, den 07. DEZ. 2000

Siegel



P.Z.A.

Krauß 1. Bürgermeister

07. DEZ. 2000

Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluß des Stadtrates vom den Bebauungsplan „Gründlein“ im Ortsteil Geislohe gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Pappenheim, den 07. DEZ. 2000

Siegel



P.Z.A.

Krauß 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.00 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan „Gründlein“ im Ortsteil Geislohe nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Pappenheim während der üblichen Dienststunden bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan „Gründlein“ im Ortsteil Geislohe ist mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Pappenheim, den 15. DEZ. 2000

Siegel



P.Z.A.

Krauß 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "GRÜNDLEIN"

im Ortsteil Geislohe der Stadt Pappenheim

Planblatt M 1: 1000 Teil A

Pleinfeld, den 29. Mai 2000
ergänzt Pleinfeld, den 14.09.2000
ergänzt Pleinfeld, den 07.12.2000

INGENIEURBÜRO
EILLINGER STAUB
91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
- MD-L Dorfgebiet (alle im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich)
 - MD-W Dorfgebiet (Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht stören) Allgemeines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- II/D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschloß
 - II (EG + I) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschloß EG + Obergeschloß)
 - 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
 - TH max. 5,30 m Traufhöhe max. 5,30 m hangseitig im Bereich b + d
 - TH max. 3,80 m Traufhöhe max. 3,80 m hangseitig im Bereich a + c
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Hauptversorgungsleitung Unterirdisch (Abwasserkanal)
- Grünfläche**
- Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
 - Anpflanzung von Bäumen (ohne Standortbindung)
 - Anpflanzung von Sträuchern Pflanzgebot

Sonstige Festsetzungen

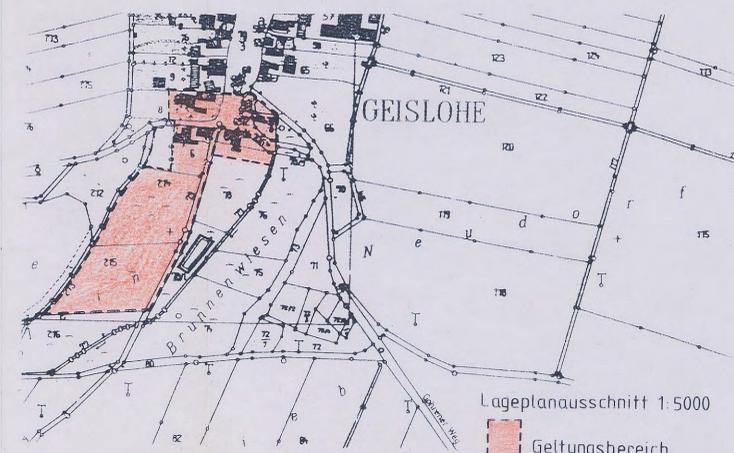
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Satteldach
- Pultdach
- Dachneigung von - bis
- Hauptfirstrichtung zwingend Maße in Metern

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 712 Flurnummer
- 526.00 Höhenschichtlinie
- Versickerungsgraben

Nutzungsschablone

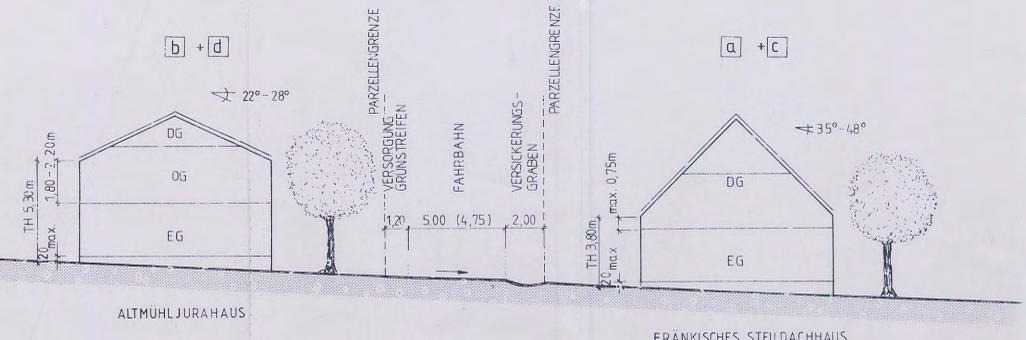
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Neigung
Traufhöhe	Kniestockhöhe



Lageplanausschnitt 1:5000

■ Geltungsbereich

SCHEMASCHNITT M = 1:200



b

WA	II (EG + I) verbleibendes Dachgeschoss u. UG kein Vollgeschoss
0,4	0,8
o △	SD 22° - 28°
Thmax = 5,3 m bergseitig	Kniestock 1,80 - 2,20 m

a

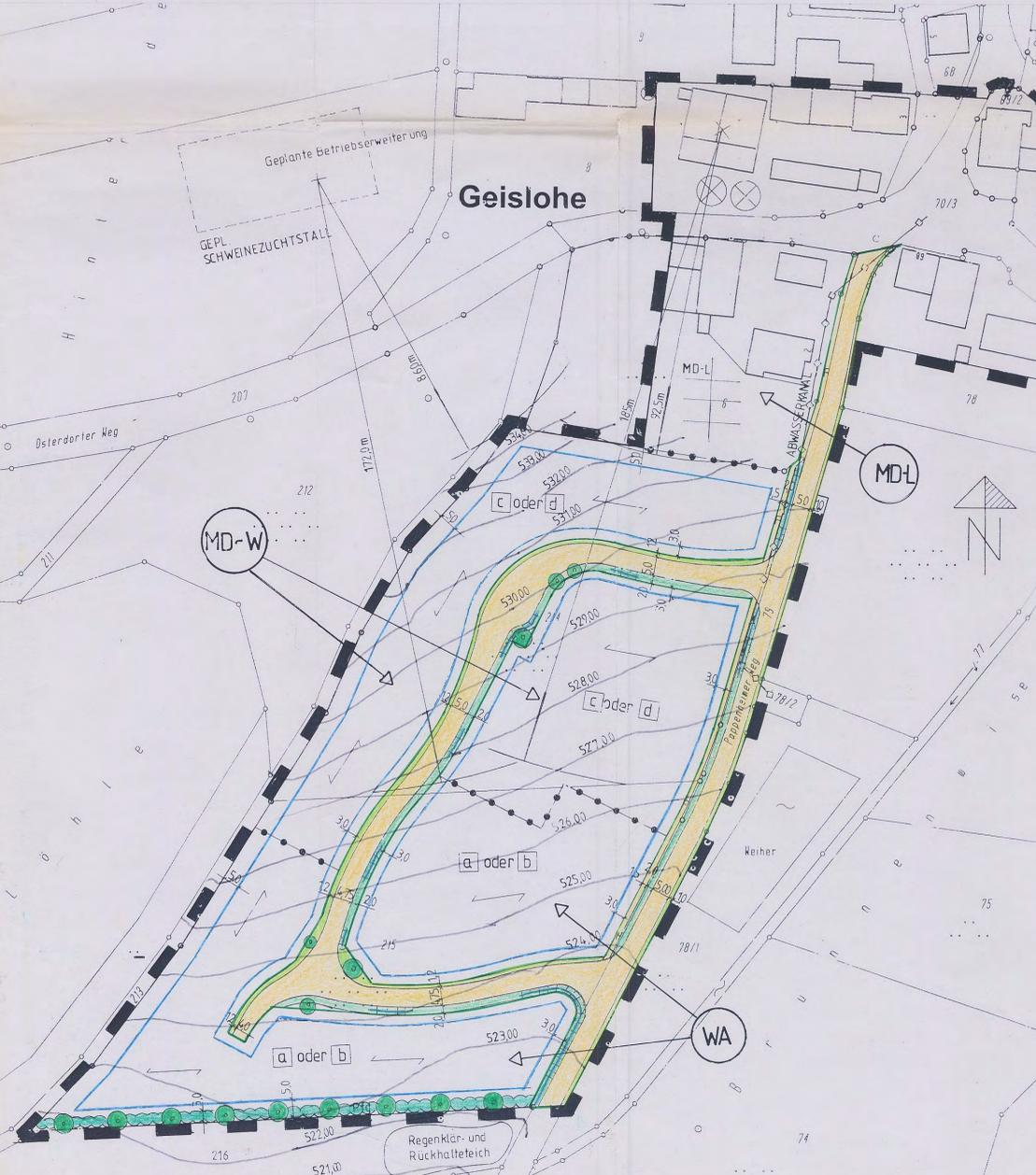
WA	II/D UG kein Vollgeschoss
0,4	0,8
o △	SD 35° - 48°
Thmax = 3,8 m bergseitig	Kniestock max 0,75 m

d

MD-W	II (EG + I) verbleibendes Dachgeschoss u. UG kein Vollgeschoss
0,5	1,0
o △	SD 22° - 28° Nebengebäude SD, PD 10° - 48°
Thmax = 5,3 m bergseitig	Kniestock 1,80 - 2,20 m

c

MD-W	II/D UG kein Vollgeschoss
0,5	1,0
o △	SD 35° - 48° Nebengebäude SD, PD 10° - 48°
Thmax = 3,8 m bergseitig	Kniestock max 0,75 m



Geislohe

Lageplanausschnitt 1:5000

■ Geltungsbereich

Geislohe

Geplante Betriebserweiterung

GEPL. SCHWEINEZUCHTSTALL

Osterdorfer Weg

MD-W

MD-L

MD-L

ABWASSERKANAL

Pappenheimer Weg

Weiber

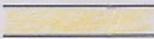
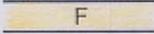
WA

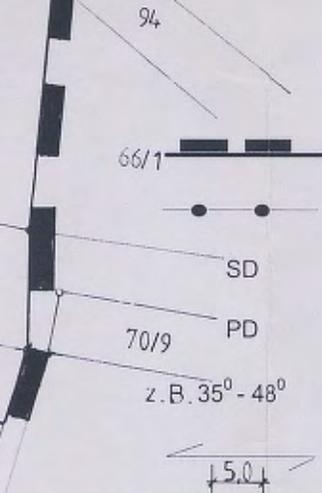
Regenklär- und Rückhalteteich

PLAN



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Art der baulichen Nutzung
MD - L	Dorfgebiet (alle im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich)
MD - W	Dorfgebiet (Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht stören.)
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
II/D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoß
II (EG + I)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoß EG + Obergeschoß)
0,5	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
1,0	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
TH max. 5,30 m	Traufhöhe max. 5,30 m hangseitig im Bereich $\boxed{b} + \boxed{d}$
TH max. 3,80 m	Traufhöhe max. 3,80 m hangseitig im Bereich $\boxed{a} + \boxed{c}$
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	Hauptversorgungsleitung Unterirdisch (Abwasserkanal)
Grünfläche	
	Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
	Anpflanzung von Bäumen (ohne Standortbindung)
	Anpflanzung von Sträuchern Pflanzgebot



PLANZEICHEN FÜR HINWEISE



712



Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Satteldach

Pultdach

Dachneigung von - bis

Hauptfirstrichtung zwingend
Maße in Metern

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummer

Höhenschichtlinie

Versickerungsgraben

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Neigung
Traufhöhe	Kniestockhöhe

Bebauungsplan „ Gründlein „ im Ortsteil Geislohe Stadt Pappenheim

Teil B Festsetzungen durch Text Ab Ziff. 2 nur für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und den Bereich des Dorfgebietes (MD - W)

Stand 14.09.2000

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Dorfgebiet MD-L. Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).
- 1.2 Dorfgebiet MD-W. Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur in soweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht stören.
BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

Maß der baulichen Nutzung

Zulässig (als Obergrenze) sind 2 Vollgeschosse, davon wahlweise:

- ein Geschöß im Erdgeschoß und ein Geschöß im Dachgeschoß
(Untergeschoß kein Vollgeschoß) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a oder c.

oder

- Erdgeschoß und Obergeschoß (Jurabauweise)
(Untergeschoß und verbleibendes Dachgeschoß kein Vollgeschoß) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b oder d.

- 2.2 Je Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig

3. Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art 6 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten. Die Errichtung von nach BayBO Art. 7 (4) zulässigen Garagen und deren Nebenräume, ist auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig.

- 3.4 Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen
Die Dachneigung zusammengebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.
- 4.3 Das für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe für bergseitig erschlossene Grenzgaragen maßgebliche Gelände wird als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhe der Linie wird durch die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze an der die Garage errichtet wird bestimmt.
- 4.4 Bei einer Wohneinheit/Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, bei zwei Wohneinheiten/Gebäude sind 3 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten
- 5.2 In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a oder c sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° zulässig.
- In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b oder d sind für Hauptgebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° - 28° für Nebengebäude gleich geneigte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° - 48° zulässig.
- Krüppelwalme und turmartige über die Dachfläche ragende Aufbauten sind nicht zulässig. Der Dachüberstand darf bezogen auf den Hauptbaukörper am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.
- 5.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Schlepp- oder Satteldachgaube mit einer maximalen Breite von 1,3 m für Satteldachgauben und einer maximalen Breite von 2,2 m für Schleppdachgauben zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muß mindestens 1,5 m, der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen. Je Dachseite darf die Summe der Breite von Dachgauben maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Erker sind als deutlich untergeordnete Bauteile zu gestalten. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,0 m eingehalten wird.
- 5.4 Dacheindeckungen sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone a oder c mit roten Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton oder in Verbindung mit der Nutzungsschablone b oder d wahlweise auch mit legschieferartigen Eindeckungen herzustellen.
- 5.5 Außenwände sind soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen zu verputzen. Grelle Farbtöne und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten, sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.
- 5.6 Im Dachgeschoß von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen mit Ausnahme von Grenzgaragen ist in Verbindung mit Nutzungsschablone a oder c ein Kniestock mit maximal 75 cm Höhe, in Verbindung mit Nutzungsschablone b oder d ein Kniestock mit einer Höhe zwischen 1,8 und 2,2 m gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren zugelassen.
- 5.7 Fenster sind, soweit nicht kleinformatig (Fensterhöhe max. 60 cm) in Verbindung mit der Nutzungsschablone c oder d ausgeführt, als stehende Rechtecke auszubilden.
- 5.8 Die Traufhöhe darf in Verbindung mit Nutzungsschablone a oder c hangseitig max. 3,8 m, in Verbindung mit Nutzungsschablone b oder d hangseitig max. 5,3 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußboden darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe liegen.
- 5.9 Die Errichtung von Gebäuden als Holzkonstruktion ist zulässig.
- ## 6. Einfriedungen
- 6.1 Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzaun mit senkrechter Brett- oder Lattenschalung, verdeckter Tragkonstruktion in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Die Zaunoberkante ist geradlinig auszuführen. Die Gesamthöhe des Zaunes muß größer als 90 cm sein und darf höchstens 1,2 m betragen. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von maximal 15 cm zulässig und sind in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Abtreppungen herzustellen. Pfeiler aus Naturstein, Mauerwerk oder Beton sind mit einem maximalen Querschnitt von 30/30 cm und einer Höhe von maximal 20 cm über der Zaunhöhe zulässig.
- 6.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendraht mit maximal 1,3 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.

7. Flächenbefestigung

- 7.1 Flächenbefestigungen der nicht überbauten Flächen sind auf 30% der verbleibenden Grundstücksfläche zu beschränken.
- 7.2 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

8. Entwässerung

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

Grüngestaltung

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, daß nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Die Höhe der Hecken wird zum Nachbargrundstück auf 1,80 m, zur Straße auf Zaunhöhe begrenzt.
- 9.2 Die festgesetzte Randbepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten. Auf den Bauparzellen festgesetzte Randbepflanzungen sind als mindestens 3 - reihige Hecke mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Im Abstand von 10 m ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Obstbäume sind heimische an den Standort angepaßte traditionelle Obstsorten zu verwenden. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan einschließlich Pflanzliste vorzulegen. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

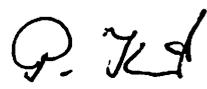
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Verlegung von Leitungen der Stromversorgung und Leitungen für Telekommunikationsanlagen nicht zulässig.

11. Grundstücksteilung

- 11.1 Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung der Stadt Pappenheim zulässig.

Pappenheim, den 17.10.00

Stadt Pappenheim


A. Bürgermeister



Stadtratsbeschluß vom 14.09.00