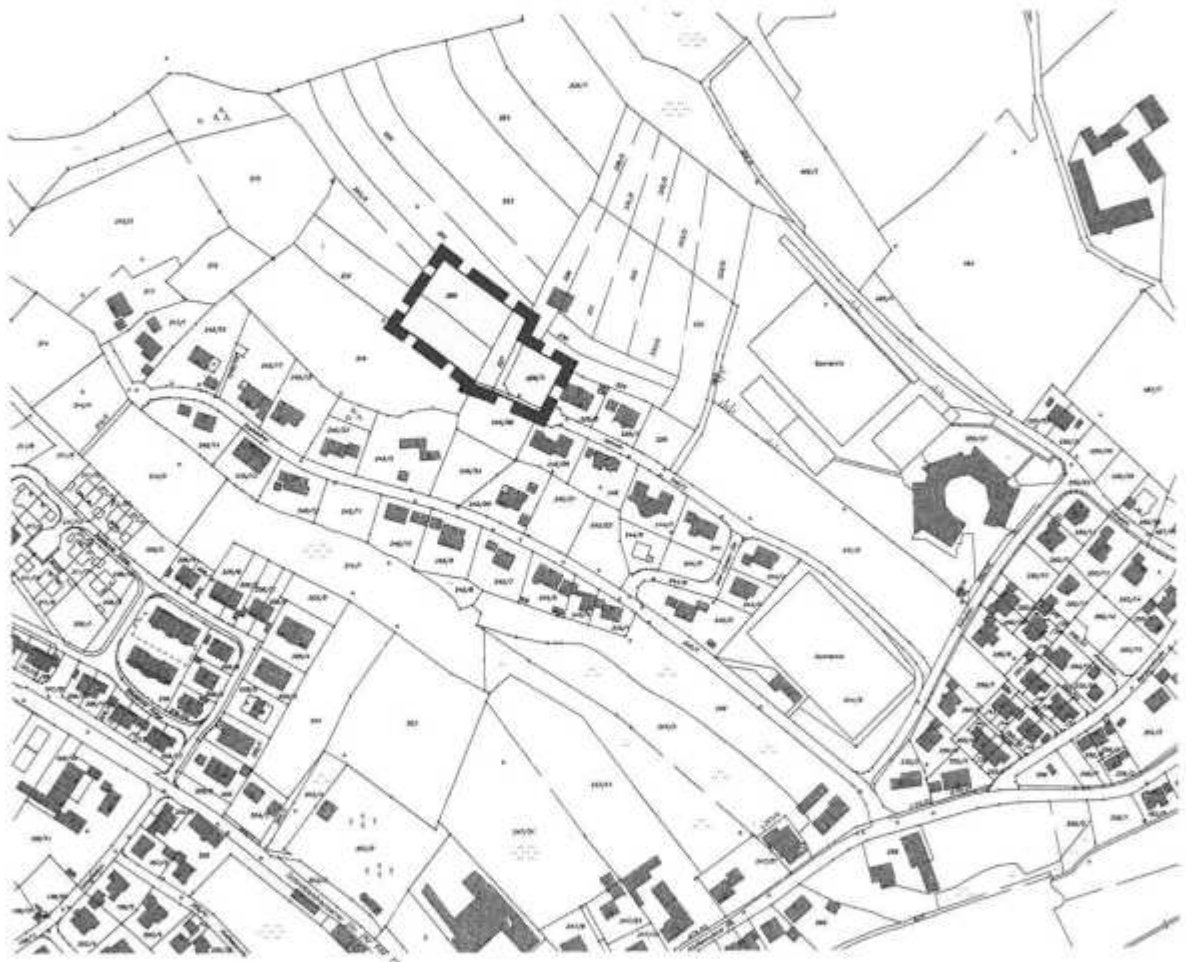


BP NR. 36  
IN GEROLSBACH

STEINLEITEN IV

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 05.07.2004

**Wipfler PLAN**

Architektur  
Bauingenieurwesen  
Vermessungswesen  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

GEÄNDERT,

DEN 26.10.2004

DEN 26.09.2006

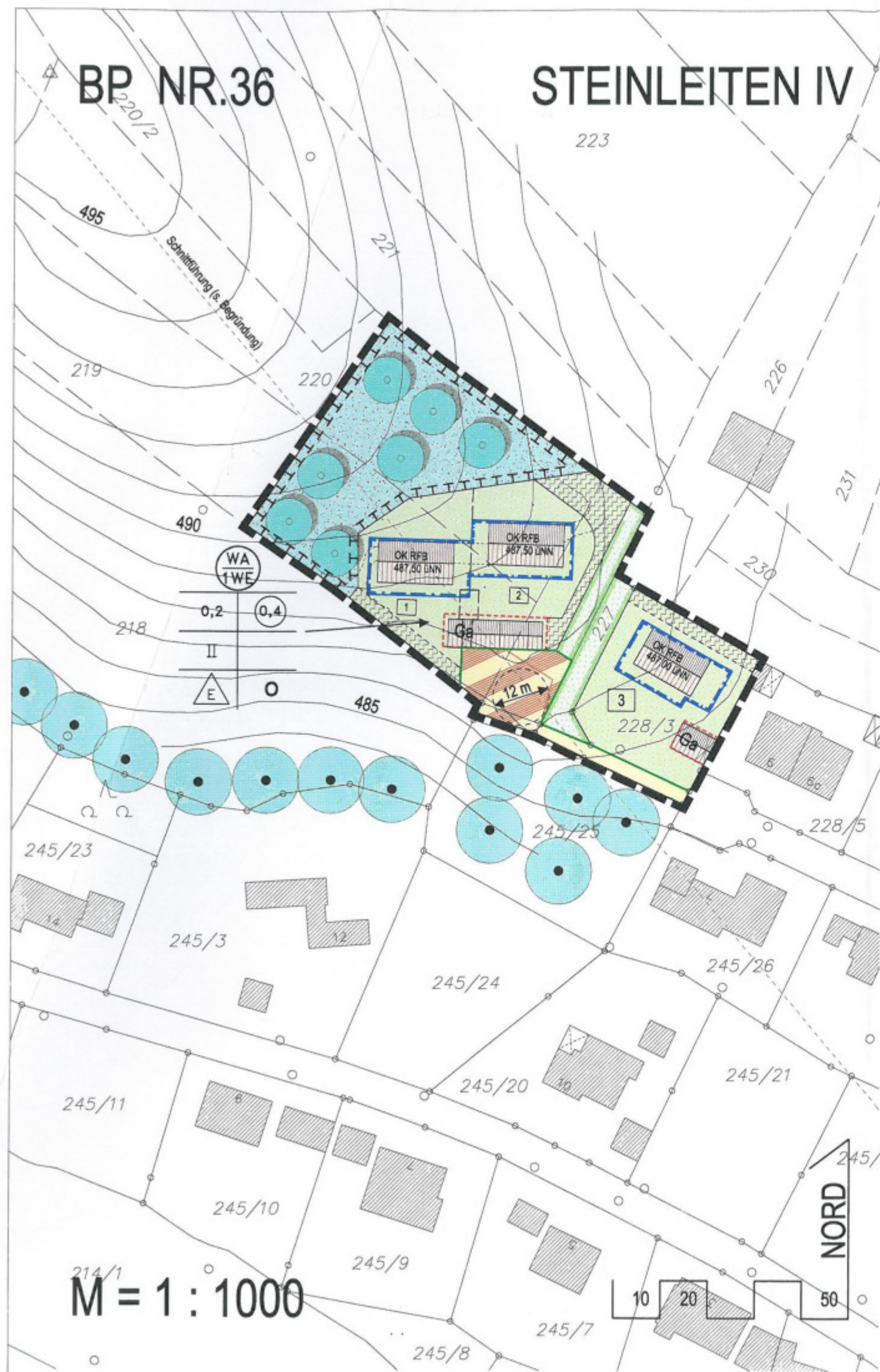
DEN 13.02.2007

DEN 29.07.2008

DEV 25.11.2008

BP NR.36

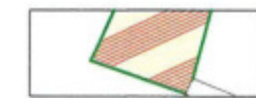
# STEINLEITEN IV



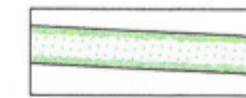
## 5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche

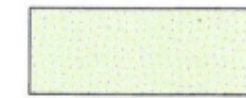


Eigentümerweg



private Wirtschaftswege

## 6. Grünflächen



private Grünfläche - Einzäunug möglich



Grünfläche von Einzäunungen freizuhalten



Ausgleichsfläche von Einzäunung freizuhalten  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Erhaltung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

220

Flurstücknummer

3

Parzellennummer



bestehende Gebäude

485

Höhenschichtlinien



vorgeschlagene  
Geländeanpassung



Gebäudevorschlag

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Dächer

1.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach (SD) mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)

1.2 Dachneigung : 20° -25°

1.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betonziegeln zu decken.

1.4 Dachaufbauten : Dachaufbauten sind nicht zulässig

1.5 Kniestockhöhe : maximal 20 cm.  
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

### 2. Fassaden

Die Fassaden sind weiß oder pastellfarben zu streichen.  
Holzschalungen sind zulässig.



Die Gemeinde Gerolsbach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

## Bebauungsplan Nr.36 "SteinleitenIV" in Gerolsbach

als  
Satzung

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO  
pro Einzelhaus  
ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

#### 3. Maß der Nutzung

0,2

Grundflächenzahl = 0,2

0,4

Geschoßflächenzahl = 0,4

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

OK RFB  
487,50 üNN

Festlegung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Metern über Normalnull  
z.B. 487,50

#### 4. Bauweise



Baugrenze

Ga

Bauraum für Garagen / Carports und Nebengebäude

O

offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

#### 3. Grünordnung

##### 3.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
Mit dem Bauantrag sind für alle Parzellen Pflanzpläne einzureichen.  
Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

##### 3.2 Artenauswahl

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mindestpflanzqualitäten

Straßenraum: Hochstämme, 3 x Verpflanzt, Stu 16 - 18 cm  
privater Bereich: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stu 10 - 12 cm  
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Unterlage Sämling

##### 3.3 Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ist als extensive Wiese (Mahd 1x jährlich) zu belassen.  
Sie ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen (Streuobstwiese als Übergang zur freien Landschaft).

#### 4. Zaunanlagen und Stützmauern

Als Einzäunung sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig ( Pkt. 6 Festsetzg. durch Planzeichen ist zu beachten).  
Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.  
Im Grundstück (Abstand mind. 1,50m zur Grundstücksgrenze) sind Stützmauern in einer Höhe von max. 0,75m zulässig.

#### 5. Wasserwirtschaft

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und über eine Drosselleitung zeitlich verzögert an die bestehende Kanalisation abgegeben.  
Die Bemessung der Zisternen hat mittels Arbeitsblatt DWA A 117 zu erfolgen.

#### 6. Versiegelung

Die Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen außerhalb der bebaubaren Flächen sind versickerungsfähig zu gestalten. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß der Bekanntmachung im MAB/Nr. 10/1985 S. 297 soweit wie möglich zu vermeiden.

#### 7. Fläche für Abfallbeseitigung

Die Abfallsammelbehälter der drei Baugrundstücke Fl.Nm. 219/Tfl., 220/Tfl. und 228/3 sind zu den jeweiligen Sammelterminen auf der Höhe des Grundstückes Jahnstr. 6 am nordwestlichen Ende des dortigen Wendehammers zur Abholung bereitzustellen.

### HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der "e-on" angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß am 05.07.2004
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.07.2004
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 24.09.2004 bis 25.10.2004
4. Billigungsbeschluß am 26.10.2004
5. Öffentliche Auslegung vom 24.09.2004 bis 25.10.2004  
18.11.2004  
22.11.2006  
29.08.2008  
20.12.2004  
22.12.2006  
24.09.2008  
25.11.2008
6. Satzungsbeschluß am 02.12.2008
7. Bekanntmachung am 02.12.2008

Gerolsbach, den 02.12.2008



Seitz  
1. Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am  
gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

25.11.2008

Gerolsbach, den 02.12.2008



Seitz  
1. Bürgermeister