

Bebauungsplan Nr. 3 "Drosselweg"

der Gemeinde Groß - Laasch

2.vereinfachte Änderung



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

(Übersicht aus der Begründung)

- 4.6. Denkmalschutz
- Aus bodenkundlich-geologischer Sicht sind vornehmlich des Binnenn... mens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, aber jederzeit archaische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:
- 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landesamtes zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.
- 7. Grünkonzept

Als Ausgleich für zu versiegelnde Flächen und zur Gewährleistung des Bodenschutzes werden Bäume und Sträucher in dem Plangebiet folgende Pflanzungen vorgeschrieben:

- a) Anlagen einer Feldhecke unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangebietes zum Schutz gegenüber der freien Ackerfläche als öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 1.030 Quadratmeter
- b) Anlagen von Straßenbegleitgrün an der Planstraße A in einer Größe von ca. 1.030 Quadratmeter
- c) Nutzung von weitem Pflanzraum an der öffentlichen Grünfläche
- d) Pflanzung von Bäumen an der neuen Verbindungsstraße auf insgesamt 210 Quadratmeter Fläche
- e) Pflanzung von Sträuchern an der neuen Verbindungsstraße auf insgesamt 210 Quadratmeter Fläche
- f) durch jeden künftigen Grundstückseigentümer sind auf den privaten Grundstücken Grünanlagen mit heimischen Obstbäumen und Ziersträuchern anzulegen (ca. 9.638 m²)

Pflanzvorsorge für Feldhecke und öffentliche Grünflächen

Bäume: Feldahorn (Acer campestre) 3xv m.Db. STU 14-16 cm
Winterleiche (Quercus petraea) 3xv m.Db. STU 14-16 cm
Stieleiche (Quercus robur) 3xv m.Db. STU 14-16 cm

Sträucher: Eingliedriger Weiden (Crataegus monogyna) Str. 2xv 60-100 cm
Hainbuche (Corylus avellana) Str. 2xv 60-100 cm
Heckenrose (Rosa canina) Str. 2xv 60-100 cm
Schneeball (Viburnum opulus) Str. 2xv 60-100 cm
Brombeere (Rubus fruticosus) i.J.S. 50-80 cm

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde

In der Gemarkung Groß-Laasch, Flur 4, Flurstück 335 sind auf einer Fläche von 3.600 m² Aufzuchtungen mit Laubbäumen durchzuführen.

Zeitraum der Ausgleichsmaßnahmen

Alle Pflanzungen und Grünanlagen sind bei der Hälfte der Bebauung zu beginnen und ebenfalls mit Abschluss der Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungsphase einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht in gleicher Art und Qualität durch die Eigentümer zu gewährleisten.

8.0 Städtebauliche Gestaltung

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

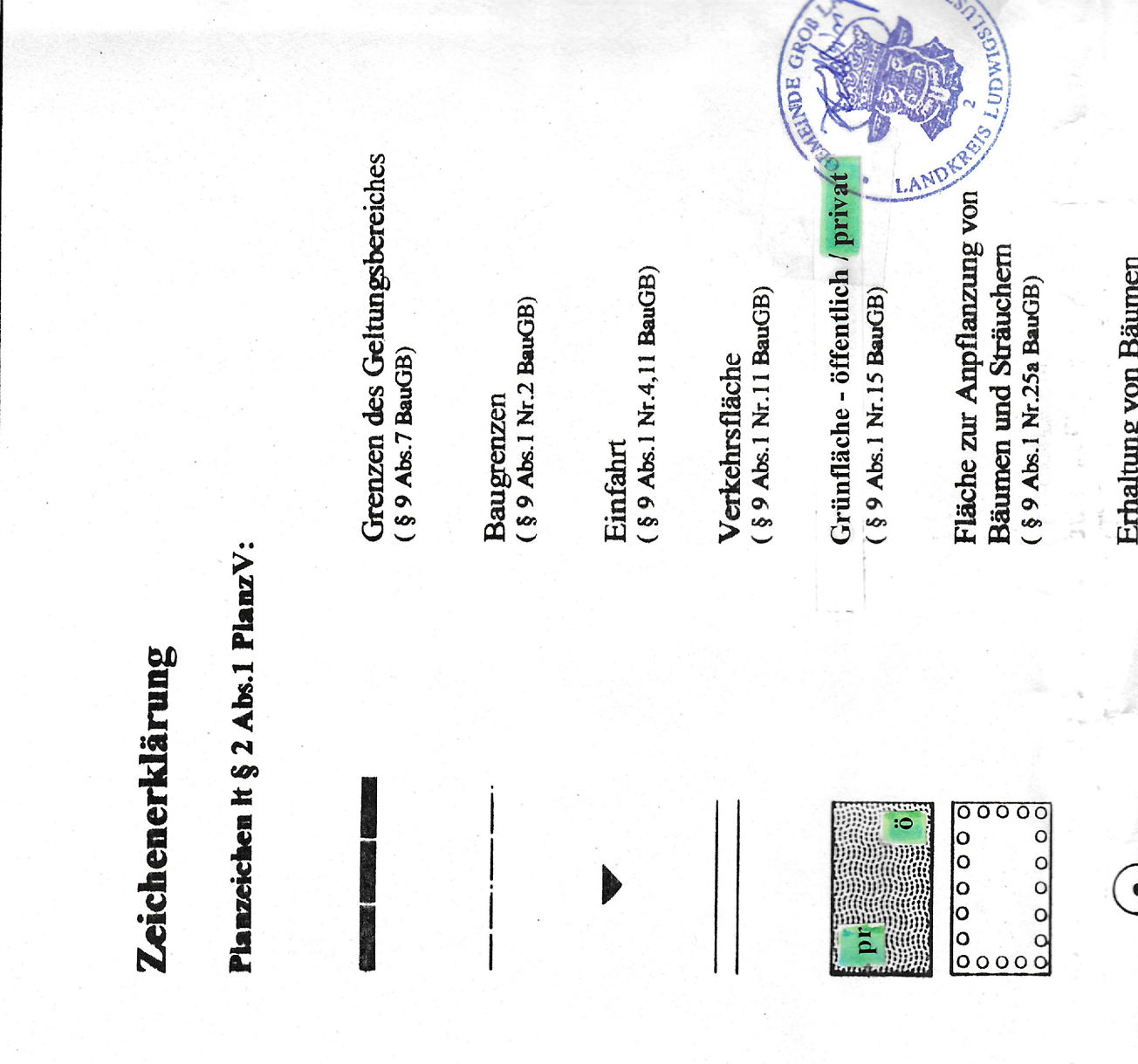
Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (Dachgeschoss ausgebaut) für insgesamt 16 Wohneinheiten.

Grundflächenzahl (GFZ) wird max mit 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GFZ) ist die Quotienten aus der Fläche der Grundstücke und der Fläche der bebauten Grundstücke.

BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

- 6.2. Bauweise
- Für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan sind aufgrund der vorliegenden geologischen und geotechnischen Untersuchungen für den Einzel- und Doppelhäuser zulässig (für Doppelhäuser ist die Bebauung in den Grundstücken), so daß insgesamt 16 WE nicht überschritten werden. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5,00 m von den Planstraße A (Drosselweg) festgesetzt. Die Gebäude dürfen nicht höher als 10,00 m sein. Die Gebäude dürfen nicht höher als 10,00 m sein. Die Gebäude dürfen nicht höher als 10,00 m sein.
- 6.3. GESTÄLTUNGS FESTSETZUNGEN
- nach der Landesbauordnung LVO
- 6.3.1. Sockelhöhe
- Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,25 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Höhe der Sockelwand. Die Sockelwand ist aus Beton zu errichten. Die Sockelwand ist aus Beton zu errichten.
- 6.3.2. Drempe und Drempehöhe
- Drempe ist zulässig bei einer festgesetzten Geschwindigkeit von max. II 1,00 Meter. Die Drempehöhe wird in der Fläche der Sockelwand gemessen. Die Drempehöhe wird in der Fläche der Sockelwand gemessen.
- 6.3.3. Dachneigungen und Dachformen
- Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD) Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad bis zu 45 Grad zulässig.
- 6.3.4. Dachaufbauten und Dachabschnitte
- Die zulässigen Dachaufbauten und Dachabschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4/5 der Traufhöhe erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen gemessen an der Traufhöhe.
- Die Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen nicht höher als 1,50 m vom Giebel entfernt liegen gemessen an der Traufhöhe.
- Die Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen nicht höher als 1,50 m vom Giebel entfernt liegen gemessen an der Traufhöhe.
- Die Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen nicht höher als 1,50 m vom Giebel entfernt liegen gemessen an der Traufhöhe.

- 8.3.5. Außenwandflächen
- Außenwände können mit Verbundsteinen in Ziegelformale Putz oder mit einem anderen Material auszuführen. Der Putz sollte einen der unterliegenden Bauteile einbringen. Die Fassadegestaltung als Fachwerk ist zulässig.
- 8.3.6. Absatzplätze für bewegliche Abfallbehälter
- Sofern in den Vorgartenflächen Absatzplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzuräumen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 8.3.7. Einfriedungen
- Straßenseitige Einfriedung sollen mit Hecken und Sträuchern oder Zäunen aus Holz bzw. Stein erfolgen. Maximale Höhe 0,80 m über Oberkante Straße.
- 8.3.8. Festerhaltung
- Von der festgesetzten Festerhaltung sind Ausnahmen zulässig.
- 8.4. Flächenbegrenzung
- Grundstücksflächen ca. 13.763 m²
- öffentlichen Straßen- ca. 2.337 m²
- begleitgrün ca. 780 m²
- Feldhecke ca. 1.030 m²
- sonstige Grünfläche ca. 3.790 m²
- Gesamt ca. 21.700 m²



- Verfahrenstermine
- 1. Aufstellen auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20. Februar 2003.
- 2. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind spätestens am 24. Februar 2003 zur Stellungnahme aufzufordern.
- 3. Die Gemeindeversammlung hat am 24. Februar 2003 das Ergebnis der öffentlichen Anhörung der Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ beschlossen, die Bebauung wird genehmigt.
- 4. Die Gemeindeversammlung hat am 24. Februar 2003 das Ergebnis der öffentlichen Anhörung der Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ beschlossen, die Bebauung wird genehmigt.
- 5. Die Gemeindeversammlung hat die Stellungnahme der Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ vom 27. November 2003 und am 18. März 2004 genehmigt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- 6. Die Gemeindeversammlung hat die Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ vom 18. März 2004 genehmigt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- 7. Die Gemeindeversammlung hat die Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ vom 18. März 2004 genehmigt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- 8. Die Gemeindeversammlung hat die Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ vom 18. März 2004 genehmigt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

