

GEMEINDE EGENHOFEN LKR FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 WENIGMÜNCHEN "Birkfeldweg"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wenigmünchen.
Er umfasst die Fläche Fl.Nr. 42 , sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 43 , 182 , 185 , 187.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde EGENHOFEN erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches
- BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -Go-, i.d.F. der Bekanntmachung vom ~~06.01.1993~~ *12.08.98*
(GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.97
(GVBl. S. 433), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d. F.
der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- A. PLAN (M 1: 1000)
- B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- B.1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- D. HINWEISE DURCH TEXT
- E. VERFAHRENSHINWEISE
- F. BEGRÜNDUNG

GEFERTIGT: 20.10.1997
GEÄNDERT: 10.02.1998
01.08.1998
26.04.1999

ARCHITEKTURBÜRO :

DIPL. ING. FRANZ KESER
MAISACHER STRASSE 8
82282 AUFKIRCHEN

Tel.: 08145/5449 Fax: 08145/5238

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND ZAHL DER WOHNHEITEN

1.1. Baugebiet:

allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2. Wohneinheiten:

pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Höhenlage:

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßroßbodens, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße darf 0,30 m nicht überschreiten.

2.2. Grundfläche je Bauraum:

bei den Gebäuden des Baugebietes 1 max. 130 qm

bei den Gebäuden des Baugebietes 2 max. 160 qm

2.3. Wandhöhe:

Bei allen Gebäuden ist ein Kniestock zulässig, wobei eine Wandhöhe von 4,20m nicht überschritten werden darf.

Die Wandhöhe wird von Oberkante bestehendes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante der Wand mit der Dachhaut gemessen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1. Bauweise:

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

3.2. Mindestgrundstücksgröße:

bei den Gebäuden des Baugebietes 1 mind. 600qm

bei den Gebäuden des Baugebietes 2 mind. 800qm

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1. Dachform:

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen.

4.2. Dachneigung:

36° - 45°

4.3. Dachdeckung:

naturrote Dachziegel oder Dachsteine

4.4. Dachaufbauten:

Dachgauben von max. 1,50m Breite sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zwerggiebel sind zulässig, müssen aber dem Hauptbaukörper untergeordnet sein.

4.5. Dachüberstände:

Die Vorderkante der Dachhaut darf an der Traufe max. 60cm; am Giebel max. 60cm über die Außenkante

der Wand vorspringen.

4.6. Fassade:

Fassaden- und Giebelverkleidungen sind in Holzkonstruktion auszuführen.

Die Wandflächen der Gebäude sind in hellen Farbtönen zu halten.

Zierputze sind unzulässig.

4.7. Firstrichtung:

Die längere Seite des Hauptgebäudes ist in Firstrichtung anzuordnen.

4.8. Baukörper:

Es sind einfache rechteckige Baukörper zu gestalten.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN, STELLPLÄTZE

- 5.1. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster, Rasenfugensteine) auszuführen.
- 5.2. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen zulässig.
- 5.3. Sämtliche Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren oder erhalten die gleiche Dachform, Dachdeckung, Farbgestaltung und Wandoberfläche, wie der Hauptbaukörper.
- 5.4. Zusammengebaute Grenzgaragen sind in Dachform, Dachdeckung, Farbgestaltung und Wandoberfläche einheitlich zu erstellen.
- 5.5. Für Wohneinheiten bis 80qm ist ein Stellplatz nachzuweisen.
Für Wohneinheiten über 80qm sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit einer Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich.
- 5.6. Die Stellplätze sind im Bereich der Garagen, neben den Garagenzufahrten anzuordnen.

6. EINFRIEDUNG

- 6.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten (gemessen ab Oberkante Straße).
Sie sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen.
- 6.2. Nur entlang der Erschließungsstraße ist ein Sockel von max. 20cm zulässig, ansonsten sind Sockel unzulässig.
- 6.3. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 6.4. Steinmauern in jeder Form sind als Einfriedung unzulässig.

7. GRÜNORDNUNG

- 7.1. Pro angefangene 300qm Grundstücksfläche wird die Neupflanzung mindestens eines heimischen Laubbaumes (z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Bergahorn, Winterlinde, Hainbuche, Eberesche) vorgeschrieben.
Alternativ: 3 Obstbäume
- 7.2. Für die Bepflanzung der Privatgärten sind alle fremdländischen und alle züchterisch beeinflussten Gehölze, einschließlich ihrer Trauer-, Hänge- und Säulenformen, außer heimischer Obstsorten, sowie buntlaubige Gehölze über 3m Höhe unzulässig. Pflanzliste siehe Begründung.
- 7.3. Bei geschnittenen Hecken sind nur sommergrüne Gehölzarten zulässig. Keine Fichten und Thujen.
- 7.4. Für die Ortsrandbepflanzung ist mindestens eine Pflanze (heimischer Baum oder Strauch) je qm vorzusehen; Mindestpflanzhöhe Strauch ca. 60cm.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind mindestens zupflanzen.
- 7.5. Die mit der Baugenehmigung festgesetzten Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten , insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat EGENHOFEN hat in der Sitzung vom 07. JULI 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01. JULI 1997 ortsüblich bekanntgemacht (§2Abs.1BauGB).

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999

1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27. OKT. 1997 bis 21. NOV. 1997 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999

1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. SEP. 1998 bis 15. OKT. 1998 in Unterschweinbach öffentlich ausgelegt.

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999

1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde EGENHOFEN hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. APR. 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999

1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde EGENHOFEN über den Bebauungsplan ist am 14. Mai 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs.3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und des § 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde EGENHOFEN während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Unterschweinbach, den 02. JUNI 1999

1. Bürgermeister J. Nefele Josef Nefele
1. Bürgermeister

F. **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Wenigmünchen "Birkfeldweg" der Gemeinde Egenhofen, Landkreis Fürstentfeldbruck i.d.F. v. 10. Februar 1998

1. UMGRIFF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummer FL.Nr. 42 der Gmkg. Wenigmünchen.

Teilflächen aus
Fl. Nr. 43 , 182 , 185 , 187

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

Die Gemeinde Egenhofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Schreiben der Reg. v. OBB vom 22.2.84 genehmigt. In dem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen geändert; die Fläche wird nun als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Auf das Änderungsverfahren wird Bezug genommen.

In einer 1. Phase soll der östliche Bereich der Gesamterweiterung ausgewiesen werden. Der westliche Teil soll bei späteren Bedarf hinzukommen.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Gebiet liegt am nordwestl. Ortsrand von Wenigmünchen 250 m vom Ortskern entfernt.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 12.100 qm; davon ca. 1.900 qm Erschließungsstraßen und ca. 1.000 qm private Grünflächen (Ortsrandbegrünung und Streuobstwiese); somit verbleiben ca. 9.200 qm Nettobauland.

Das Planungsgebiet hat ein geringes Gefälle nach Nordosten.

Das Gebiet liegt :
ca. 10 km vom nächsten Bahnhof
ca. 5 km von der nächsten Grundschule
ca. 4 km von Versorgungsläden
ca. 250 m von der kath. Kirche
ca. 100 m von der nächsten Bushaltestelle

entfernt.

Der Boden besteht aus Humus, Rotlage, Lehm.

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Schaffung von tragfähigem Baugrund notwendig.

Im Geltungsbereich ist keine Bebauung vorhanden.

Das geplante Wohngebiet grenzt im Osten und Süden an das Dorfgebiet. Im Westen und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Wohngebiet bildet nach Norden und Westen hin den Ortsrand und wird durch private Ortsrandbegrünung gegen die landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt.

4. GEPLANTE NUTZUNG UND GESTALTUNG

WA = Allgemeines Wohngebiet

Es können 14 erdgeschossige Wohnhäuser, davon 1 als Doppelhaus entstehen.

Bei Mitnutzung der Dachräume ist von insgesamt ca. 20 Wohnungen auszugehen.

Nach vollständiger Bebauung werden ca. 60 Personen mit ca. 16 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet erhält über den Birkfeldweg Anschluß an das bestehende Wegenetz. Der Ausbau der Anliegerstraßen wird von der Gemeinde Egenhofen mit Fortschritt der Bebauung erstellt.

Im östlichen Teil wird das Plangebiet mit einer Ringstraße, im westlichen Teil mit einer Stichstraße, die zu einem späteren Zeitpunkt zur Erweiterung des Gebietes genutzt werden kann, erschlossen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen einerseits und Wohnbauflächen andererseits, kann es zu Beeinträchtigungen im Wohngebiet kommen.

Auf die Problematik auftretender Immissionen (Lärm, Geruchsbelästigung, Luftverunreinigung) durch Ausbringen von Gülle oder mineral. Dünger, allgemein der Feldbearbeitung, Spritzmitteleinsatz oder Erntebetrieb wird hingewiesen.

7. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Gemeinde Egenhofen ist dem Abwasserzweckverband Schweinbach/Glonn angeschlossen.

Alle Gebäude sind an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.

Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. eine Aufnahme ins öffentl. Kanalnetz zu beantragen.

8. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung Wenigmünchen gesichert.

9. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amper-Werke gesichert.

10. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsunternehmen des Landkreises Fürstentfeldbruck.

11. PFLANZLISTE ZUR GRÜNORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Sambucus nigra	Holunder
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Salix purpurea	Weide
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Bäume:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Betula verrucosa	Birke
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Quercus pedunculata	Eiche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Linde
	Fagus silvatica	Rotbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Betula pubescens	Moorbirke

Standortgerechte Obstbaumsorten, Hochstamm und Halbstamm

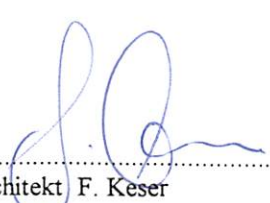
12. UMLEGUNG UND KOSTEN

Die Grundstücke werden von der Gemeinde Egenhofen erworben. Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt. Die erschlossenen Grundstücke werden im Rahmen des Einheimischen Modells überwiegend an ortsansässige Bürger abgegeben.

Alle anfallenden Kosten einschließlich den Erschließungskosten werden über das Einheimischen Modell abgerechnet.

Egenhofen, den 26.04.1999


.....
1. Bgm. J. Nefe


.....
Architekt F. Keser