



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 – PlanZV 90)

- Baugrenzen, Bauweise**
 - Baugrenze
 - Art der baulichen Nutzung (z.B. Mischgebiet)
 - Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche (z.B. 0,50)
 - Bauweise (z.B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Verkehrsfächen**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
- Landschaftschutz**
 - zur erhaltender Baumbestand
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Elektrizität (Transformatorhaus)
- Sonstige Pflanzzeichen**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Maßes und Art unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Carports
 - Garagen und Carports
 - Tiefgaragen
 - Einfahrt Tiefgaragen
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Zahl der Vollgeschosse (Maximal I zulässig)
 - Zahl der Vollgeschosse (Maximal II zulässig)
 - Zahl der Vollgeschosse (Maximal III zulässig)
 - Massangaben in Meter
- Planungsrechtliche Hinweise**
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - z.B. Flurstücknummer
 - Unterflurdrain

Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 88
Bereich nördlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 22 bzw. 22 a und südlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 25, ausgenommen die Grundstücke Augsburgs Straße 33 bis 35.

Die Gemeinde Gröbenzell erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, des Baugesetzbuches – BauZB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2004 (BGBl. I S. 1356), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (GVBl. S. 786) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1998, Art. 41 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und die 4. Änderungsvorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauZO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**
 - Für den Bereich nördlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 22 bzw. 22 a und südlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 25, ausgenommen die Grundstücke Augsburgs Straße 33 bis 35 ist nach Maßgabe dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt.
 - Für den Bereich nördlich der Augsburgs Straße, zwischen Hermann-Löns-Straße und Augsburgs Straße 22 bzw. 22 a wird der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 48, genehmigt am 09.02.1990, aufgehoben.
- § 2 Dachform**
 - Als Dachform werden zur Wahrung des Gartensiedlungscharakters Sattel-, Waln- und Krüppeldachformen vorgeschrieben.
 - Asymmetrisch geneigte Dächer sind unzulässig.
- § 3 Kniestöcke, Dachneigung**
 - Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf der Kniestock maximal 30 cm betragen. Zulässige Dachneigung 30 – 35 Grad.
 - Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf der Kniestock maximal 50 cm betragen. Zulässige Dachneigung 30 – 40 Grad.
 - Kniestöcke werden gemessen an der Oberkante des Gebäudes von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante.
 - Ausnahmen von den Bestimmungen der Ziffern 1 – 2 sind in begründeten Einzelfällen zulässig, insbesondere bei Umbauten und Anbauten an bestehende Gebäude.
 - Anschlüsse aneinander gebaute Nachbargebäude (auch Garagen) müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachform, -neigung und -deckung des Nachbargebäudes erfolgen.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen sparsamweise überschritten werden, wenn dadurch wertvoller Baumbestand geschützt wird.
- § 4 Höhenlage**
 - Die Oberkante der Kellerrohdecke darf 0,60 m, gemessen ab Oberkante der jeweiligen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.
- § 5 Einfriedungen**
 - Für Einfriedungen gilt die jeweils gültige gemeindliche Einfriedungssatzung.
- § 6 Garagen und Stellplätze**
 - Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen für die Bebauung richten sich jeweils nach dem Stellplatzbedarf des Landratsamtes Fürstenleibbruck bzw. der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die zum Zeitpunkt der Baubearbeitung in der Gemeinde Gültigkeit hat.
 - Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur in den dafür festgesetzten Grenzen zulässig. Besucherstellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - Bei der Errichtung von Garagen und Carports sind die Vorgaben der jeweiligen gültigen gemeindlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.
 - Soweit die Baumumfächen für Tiefgaragen nicht ausreichen, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 7 Lärmschutz

- Schlaf- und Ruheräume sind bei der Bebauung entlang der Staatsstraße (Augsburger Straße) auf der lärmbelasteten Seite anzuordnen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen entlang der Staatsstraße ist vor Inangriffnahme der Bebauung der Nachweis zu erbringen, daß zum Schutz vor Außenlärmschäden durch geeignete Objektschutzmaßnahmen, z. B. Fenster-, Grundabsatzung usw., die Anforderung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderung und Nachweis – eingehalten werden.

§ 8 Bepflanzung

- Bei Entfernung schützenswerten Baumbestandes ist eine Ersatzpflanzung in Form von heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Es ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 250 m² angefangener Fläche ein Baum mit einem Stammumfang von 15 – 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, zu pflanzen.
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Verhältnis und Größe der zu pflanzenden Bäume siehe Ziffer 1).

§ 9 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch nachfolgende Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt.
Einzuhalten ist jeweils die Obergrenze der zulässigen Bruttogeschossfläche nach § 20 BauNVO.

Fl.-Nr.	Grundstücksfläche m²	vorhandene		neue	
		BGF m²	GFZ	BGF m²	(ca.) GFZ
1229	900	87	0,10	360	0,40
1229/19	469	185	0,39	188	0,40
1229/20	57	Trafostation	–	–	–
1229/22	700	185	0,26	280	0,40
1229/23	210	Verkehrfläche	–	–	–
1229/50	807	Garagenhof	–	–	–
1229/51	497	185	0,40	187	0,40
1229/52	638	153	0,22	276	0,40
1234	1.402	434	0,31	561	0,40
1234/1	1.294	394	0,30	518	0,40
1234/2	1.470	277	0,19	588	0,40
1234/3	922	179	0,19	369	0,40
1236/2	851	128	0,15	341	0,40
1236/3	673	155	0,23	270	0,40
1236/5	824	165	0,20	330	0,40
1236/7 TL	200	Straße	–	–	–
1239/12	993	298	0,30	547	0,55
1242	1.698	294	0,17	934	0,55
1242/3	454	236	0,52	250	0,55
1242/6	147	Verkehrfläche	–	–	–
1242/8	441	251	0,57	251	0,57
1243/21	707	99	0,14	389	0,55
1243/22	1.291	647	0,50	710	0,55
1243/24	1.054	908	0,86	908	0,86
1247/8	585	147	0,25	234	0,40
1247/9	777	239	0,31	311	0,40
1247/10 TL	240	Verkehrfläche	–	–	–
1247/12	638	151	0,24	256	0,40
1247/13	592	152	0,26	237	0,40
1247/14	1.004	192	0,19	402	0,40
1247/15	758	152	0,20	304	0,40
1247/16 TL	250	Verkehrfläche	–	–	–
1247/17	743	150	0,20	298	0,40
1301	1.630	1.158	0,64	1.158	0,64
1301/5	1.713	146	0,09	943	0,55
1301/6	1.689	762	0,45	929	0,55
1301/4	413	179	0,43	–	–
1301/65	176	157	0,89	–	–
1301/66	176	157	0,89	–	–
1301/67	176	157	0,89	–	–
1301/68	177	157	0,89	–	–
1301/69	326	157	0,48	–	–
1301/64	205	Verkehrfläche	–	–	–
Gesamt	30.987	9.473	0,31	14.293	0,46

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.
Bei einer zulässigen GFZ von 0,50 oder mehr werden die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mit Unterraumgängen mit berücksichtigt.

§ 10 Zulässige Grundfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

§ 11 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gerätehäuschen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

§ 12 Dachgauben

Bei der Errichtung von Dachgauben sind die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

§ 13 gewerbliche Nutzung im Mischgebiet

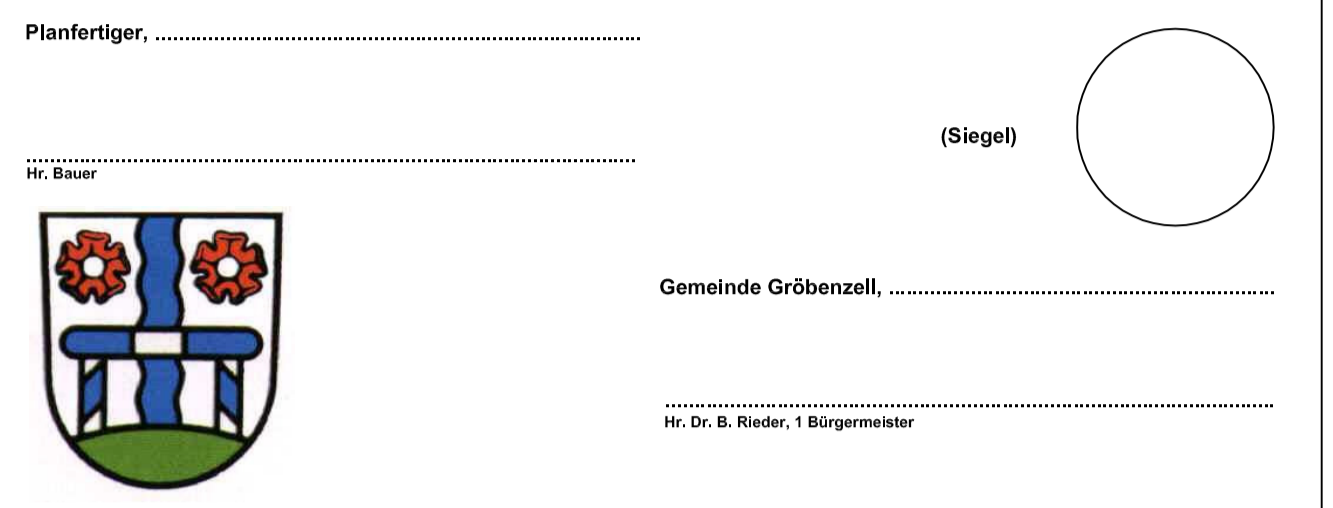
- Für die Grundstücke im Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss möglich.
- Störende bzw. lärmintensive Gewerbebetriebe sind nicht zulässig. Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

B) Hinweise

- Hinweise zur Beachtung im Bauvollzug**
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - Das Abwasser ist im Trennsystem abzutreten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986/7) erstellt werden.
 - Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straßen ist über Sicherungsanlagen zu versickern. Hierbei sind die Bestimmungen der NWFrelV und der TRFN02 zu beachten (unfallunfallfreie Versickerung). Sofern in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
 - Von Entwässerungsgräben und Bächen ist entsprechend den Auflagen des Unterhaltungsvertrages ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen einzuhalten, um die Unterhaltung zu gewährleisten.
 - Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dicke, aufreißsichere Wanne bis mindestens 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand), wasserdicke Lichtschächte.
 - Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenleibbruck zu beantragen.
 - Eventuell auftretende archaische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
 - Bauarbeiten zur Errichtung und zum Umbau von Gebäuden sind nur werktags in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr zulässig.

C) Sonstige Hinweise

- Beschränkung Neubebauung oder Erweiterung ist nur zulässig, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes geschieht.
- Bei den Einzelbaumaßnahmen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- Vor Baubeginn ist zu beachten, daß im Phlegelstrom- und Fernmeldekanal sowie Versorgungsleitungen verlegt sind, deren genaue Lage bei den jeweiligen Trägern zu erfragen ist.
- Befestigte Geh- und Fahrwege sollen wegen der besseren ökologischen Einbindung mit durchlässigen Materialien, wie z. B. Rasengittersteinen, befestigt werden.
- Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollen mit den Nachbarn Vereinbarungen getroffen werden, um auch künftig Bepflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.
- Tropfenhöher sollen als Dämm- und Baumaterial nicht verwendet werden.
- Die Bestimmungen zum Brandschutz nach der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und kleineren Sträuchern muß im öffentlichen und privaten Grund ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m zu den Erdgasleitungen eingehalten werden.



- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat Gröbenzell hat in der Sitzung vom 20.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 19.07.2002 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauZO).
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauZO vom 02.05.2004 bis 24.05.2004 öffentlich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Aushandlung und Erörterung öffentlich dargestellt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauZO vom 26.07.2004 bis 25.08.2004 in Gröbenzell öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Gröbenzell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.10.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauZO als Sitzung beschlossen.
 - Der Bebauungsplan ist am 05.11.2004 öffentlich durch Niederlegung und Bekanntmachung der Niederlegung an den Gemeindefürstenleibbruck bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauZO). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauZO in Kraft getreten. Auf die Rechtskraftung des § 41 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauZO und des § 215 Abs. 1 BauZO wurde hingewiesen.
- Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bebauungsplan Gröbenzell Nr. 88

Bereich nördlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 22 bzw. 22 a und südlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 25, ausgenommen die Grundstücke Augsburgs Straße 33 bis 35.

Gröbenzell, 24.03.2004
08.06.2004
07.10.2004

Gemeinde Gröbenzell
Bauamt

Bauer