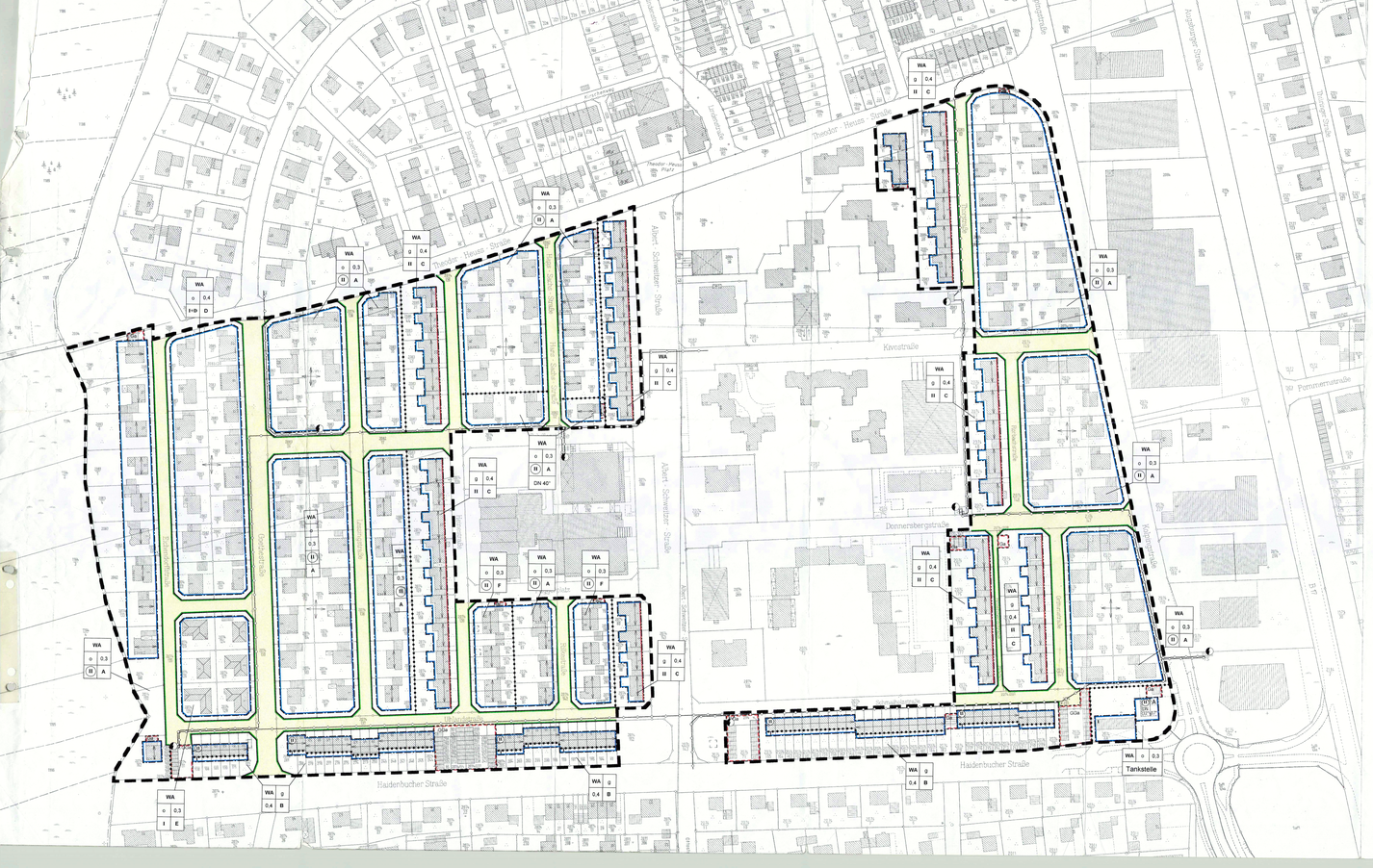


Die Gemeinde Kaufering erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet **"Nord I - Teil C"** als

S a t z u n g

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Nord I".

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. zwei Vollgeschosse)

3. Bauweise , Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Hauptfirstrichtung

wechselseitige Firstrichtung möglich (siehe C.6. Gestaltung)

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Fläche für Garagen

Ga Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Art, bzw. Masses der baulichen Nutzung

A Haustyp (z.B. Typ A)

DN 40° Dachneigung (z.B. 40 Grad)

Erdleitung (20 kV, LEW)

Trafostation

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Baukörper

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Auf der Fl.Nr. 2074/68 wird eine Tankstelle zugelassen. Sonstige Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die in der Planzeichnung für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine Überschreitung der maximalen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % ist zulässig für die Errichtung von Stellplätzen, die für den Stellplatznachweis (siehe C.5.) erforderlich sind. Eine GRZ von 0,6 darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

3. Baugrenzen

Für offene Stellplatzüberdachungen auf den Garagenvorflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 20 qm überschritten werden, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1 m eingehalten wird. Abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO darf der Grenzabstand von Garage und vorgebauter Stellplatzüberdachung auf einer Grundstücksgrenze eine maximale Länge von 12 m erreichen.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

5. Stellplätze

Für bestehende Wohneinheiten gilt ein Stellplatznachweis von 1,5. Je neu errichtete Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei Neuanlage und Umbau von Stellplätzen und Zufahrten sind die Flächen in versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster) auszuführen.

6. Gestaltung

Die Hauptfirstrichtung muss über die Gebäudelängsseite verlaufen. Zusammenhängende Häuser sind in Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Entlang der Strassen ist eine durchgehende Wandhöhe einzuhalten.

7. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante Gehweg auf der Hauseingangsseite liegen. Ausnahmen im Bestand sind zulässig.

8. Haustypen

Die festgesetzten Höhen benessen sich von OK Fertigfussboden EG bis zum Schnittpunkt AK Aussenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe), bzw. OK Fertigfussboden EG bis zur Dachhaut am First (Firsthöhe).

Für die einzelnen Haustypen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Haustyp A: Einzelhäuser, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise

Anzahl Wohneinheiten:	3
Dachform:	Satteldach
Dachneigung :	30° -37° (wenn nicht im Plan anders festgesetzt)
Wandhöhe max.:	6,00 m

A1 Dächer

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben mit flachgeneigtem Pult-, Sattel- oder Segmentdach zulässig (vgl. Skizze) und dürfen eine maximale Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Bei aussenwandbündigen Gauben (sog. Zwerchhäusern) sind grössere Breiten zulässig. Verschieden grosse Gauben sowie verschiedene Gaubentypen auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der darunterliegenden Trauflänge betragen.

Haustyp B: Reihenhäuser, 2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise

Anzahl Wohneinheiten:	2
Dachform:	Satteldach (Hauptgebäude), Pultdach (eingeschossige Anbauten)
Dachneigung:	23° - 26° (Hauptgebäude), 6° - 10° (eingeschossige Anbauten)
Wandhöhe max.	6,00 m

B1 Dächer

Dacheinschnitte sind unzulässig.

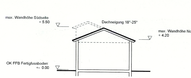
Ab 26° Dachneigung ist pro Gebäude je Dachseite eine Schleppgaube zulässig. Die maximale Grösse ergibt sich aus folgenden Massen:

- Abstand zum First: 0,50 m
- Abstand zum Nachbarn bzw. zur Aussenseite Giebelwand: 1,25 m

B2 Anbauten

Innerhalb des Bereiches mit 1 Vollgeschoss sind eingeschossige Anbauten in geschlossener Bauweise bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise sind nur möglich wenn die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Die Dächer sind gemäss der obigen Festsetzung auszuführen. Wird ein Anbau unterhalb eines Balkons errichtet, darf der Firstpunkt der Oberkante der Balkonplatte nicht überragen. In anderen Fällen muss der Firstpunkt unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster des 1. OGs liegen.

Haustyp C: Gartenhofhäuser, max. 2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise



Anzahl Wohneinheiten:	2
Dachform:	Satteldach (Hauptgebäude)
Dachneigung:	25° (Hauptgebäude)
Wandhöhe max.:	4,20 m strassenseitig 5,50 m gartenseitig
Firsthöhe max.:	7,50 m

C1 Anbauten

Der First über den Anbauten im Garten muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.
Die Wandhöhe der Anbauten auf der Südseite wird mit max. 5,50 m und auf der Nordseite mit max. 4,20 m über OK Erdgeschossfertigfussboden festgesetzt. Bei Umbauten sind geringe Höhenabweichungen zulässig, die sich durch konstruktive Notwendigkeiten aufgrund der bestehenden Altkathen ergeben.

Auf den Anbauten auf der Gartenseite sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° - 25 °, auf der Westseite des Anbaus ist auch ein Walmdach zulässig. Für neue Anbauten an bestehende Flachdachgebäude wird ausnahmsweise ein Flachdach zugelassen.

C2 Dächer

Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang darf 40 cm nicht übersteigen. Entlang der Grenze zum Nachbarn sind Dachüberstände nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur als aussenwandbündige Gauben (Zwerchgiebel) zulässig. Die Summe der Dachgauben einschliesslich der Giebel auf den zugelassenen Anbauten darf eine Breite von 8 m nicht überschreiten. Die Dachhaute dürfen material zwei unterschiedliche Gaubengrössen verwendet werden. Der First der Dachgauben darf nicht höher liegen als der First des Hauptgebäudes.

C3 Garagen und Durchfahrten

Auf den Garagen bzw. Durchfahrten im Süden der Hauptgebäude sind nur Flachdächer bzw. Terrassen zulässig. Auf den Terrassen darf die Geländehöhe 1 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden am Ende einer Zeile, bei der die Garage den Abschluss bildet, ist ein profilgleicher Überbau der Garage zulässig.

C4 Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinie auf der Ostseite darf bis zu einer Tiefe von 2,50 m zur Strasse hin überbaut werden, soweit dies die Grundstücksverhältnisse zulassen. Die Anbauten dürfen in ihrer Summe eine Frontlänge von 8 m nicht überschreiten und müssen zur nördlichen und südlichen Grenze einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

Haustyp D: Einzelhäuser, 1 Vollgeschoss im EG + 1 Vollgeschoss im DG, offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse:	max. 2
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	35° - 37°
Wandhöhe max.:	5,00 m

D1 Gestaltung

Wird der Kniestock höher als 1,0 m ausgebildet, muss er durch kleine Fensteröffnungen gegliedert oder mit Holz verschalt werden.

D2 Dächer

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben zulässig und dürfen eine maximale Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Bei aussenwandbündigen Gauben (sog. Zwerchhäusern) sind grössere Breiten zulässig. Verschiedene grosse Gauben auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der darunterliegenden Traufllänge betragen.

Haustyp E: Einzelhäuser, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise

Dachform:	Walmdach
Dachneigung:	30°
Wandhöhe max.:	3,30 m

Haustyp F: Doppelhäuser, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise

Anzahl Wohneinheiten:	2 je Doppelhaushälfte
Dachform:	Satteldach
Dachneigung :	30° -37° (wenn nicht im Plan anders festgesetzt)
Wandhöhe max.:	6,00 m

F1 Dächer

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben mit flachgeneigtem Pult-, Sattel- oder Segmentdach zulässig (vgl. Skizze bei Haustyp A) und dürfen eine maximale Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Bei aussenwandbündigen Gauben (sog. Zwerchhäusern) sind grössere Breiten zulässig. Verschieden grosse Gauben sowie verschiedene Gaubentypen auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der darunterliegenden Traufllänge betragen.

F2 Anbauten

Innerhalb der Baugrenzen ist für eingeschossige Anbauten (z.B. Windfanggärten) bis zu einer Tiefe von 3,0 m ein einseitiger Grenzanbau zulässig. Die Brandschutzanforderungen gemäss Art. 15, 29 ff. BayBO sind einzuhalten.
Die Dächer sind mit einer Neigung von 6 -12° auszubilden. Wird der Anbau unterhalb eines Balkons errichtet, darf der Firstpunkt die Oberkante der Balkonplatte nicht überragen. In anderen Fällen muss der Firstpunkt unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster des 1. OGs liegen.

Tankstelle (Fl.Nr. 2074/68):

Hauptgebäude:	Haustyp A Dachneigung: 32° - 37°
Nebengebäude:	Tankstellengebäude, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise Sonderdachformen zulässig

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kaufering am 07.04.98 gefasst und am 15.04.98 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Kaufering den 15.04.2002
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 07.04.98 hat in der Zeit vom 25.05.98 bis 26.06.98 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Kaufering den 15.04.2002
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 07.04.98 hat in der Zeit vom 24.04.98 bis 26.05.98 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Kaufering den 15.04.2002
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 09.04.98 mit 12.04.98 hat in der Zeit vom 20.04.98 bis 28.05.98 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Kaufering den 15.04.2002
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde vom 12.04.2002 mit Begründung gebilligt (§ 10 BauGB).

Kaufering den 15.04.2002
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.2002, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes mit Begründung, Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.98 12.04.98 in Kraft (§ 12 BauGB).

Kaufering den 15.04.2002
1. Bürgermeister

GEMEINDE KAUFERING

BEBAUUNGSPLAN "NORD I - C"

SCHEIN MASSTAB 1:1000

0M 50M 100 M

EBERHARD V. ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT BDA BMBTR. LICHTENTAFELSTR. 22 81245 MÜNCHEN TEL 8814922 FAX 8814926

MÜNCHEN, DEN 04.06.1998
GEPRÜFT AM 13.08.1997
GEÄNDERT AM 12.01.2000 (REDAKTIONELL)
GEÄNDERT AM 15.01.2002 (REDAKTIONELL)