GEMEINDE TODTENWEIS
Landkreis Aichach Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"Raiffeisensiedlung West" M = 1:1000

N
W O
S

DER PLANFERTIGER :
INGENIEURBÜRO KARLHEINZ REHM
WIESENSTRASSE 33
8901 TODTENWEIS - SAND

TODTENWEIS-SAND, NOVEMBER 1985
GEÄNDERT : APRIL 1989

Die Gemeinde Todtenweis erläßt auf Grund des Paragraphen 2 Abs. 1, Satz 1 und des Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches BauGB, in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 9 "RAIFFEISENSIEDLUNG WEST"

als Satzung.

Paragraph 1:

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Ingenieurbüro Karlheinz Rehm, St. Afra Straße 18, 8901 Todtenweis ausgearbeitete Planzeichnung vom November 1985, geändert April 1989, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

A) FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763).

WR — Reines Wohngebiet (WR)

3. Maß der baulichen Nutzung

(Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und Paragraph 17 (BauNVO)

3.1 I+D — Zwei Vollgeschoße höchstens, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

I+D+1/2 U — Bei den Gebäuden mit den eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen 453,90 m, 457,30 m, 460,00 m, 461,00 m und 463,50 m gilt darüber hinaus:

ES wird der Ausbau eines halben Kellergeschosses zugelassen.

3.2 0,25 — Grundflächenzahl

3.3 (04) (05) — Geschoßflächenzahl

3.4 Die eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

3.5 455.10 — UK Erdgeschoßfußbodenhöhe

Falls Wohngebäude nicht an der in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschlagenen Stelle errichtet werden, ist die Höhenlage im richtigen Verhältnis zum Gelände zu verschieben.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Landratsamt Aichach - Friedberg und der Gemeinde Todtenweis festgelegt.

3.6 Füllschema der Nutzungsschablone

1 | 2	1 Art baul. Nutzung 2 Zahl der Vollgeschoße
3 | 4	3 Grundflächenzahl 4 Geschoßflächenzahl
5 | 6	5 Firsthöhe max. 6 Bauweise
7	7 Dachneigung

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(Paragraph 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragraph 22 und Paragraph 23 BauNVO)

4.1 E — nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise

4.2 Baulinie

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptfirstrichtung

5.2 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Neigung von 36° - 40° auszubilden.

Dachgauben sind zulässig, jedoch nicht länger als 1/3 der Dachfläche. Sie müssen mindestens 3,0 m von der Giebelseite des Hauses entfernt sein.

5.3 Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern auszubilden. Bei Hausanbau mit gleicher Neigung; freistehende Garagen mit mind. 25° Dachneigung.

5.4 Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Dachplatten ziegelsturrot zu verwenden.

5.5 Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,50 m festgesetzt.

5.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

6. Garagen und Stauräume

(Paragraph 9, Abs. , Satz 4 BauGB)

6.1 Garagen werden an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausdrücklich für zulässig erklärt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagenzufahrten ist unmittelbar an der Erschließungsstraße eine Stauraumfläche von mind. 5,0 m auszubilden.

6.2 Bei Grenzanbau darf die gesamte Länge des Baukörpers 8,0 m nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

6.3 Bei den Gebäuden, bei denen der Ausbau eines halben Kellergeschosses zugelassen ist, kann eine Kellergarage erstellt werden.

6.4 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 30,0 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

7. Verkehrsflächen

(Paragraph 9, Abs. , Nr. 11, BauGB)

7.1 Gehweg, Straßenverkehrsflächen

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Ein- und Ausfahrten

8. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen

(Paragraph 9, Abs. , Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

8.1 Elektrizität

8.2 Abwasserkanalleitung

9. Grünflächen, Anpflanzungen

(Paragraph 9, Abs. , Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Bäume zu pflanzen

9.2 Sträucher zu pflanzen

9.3 Öffentliche Grünfläche

9.4 private Grünfläche zu bepflanzen mit bodenständigen Gehölzen

9.5 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bei der Zusammenstellung sind folgende z.B. Gehölze zu verwenden:

Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hasel (Corylus avellana)
Bergulme (Ulmus glabra)	Hundsrose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	woll. Schneeball (Viburnum lantana)
Stieleiche (Quercus robur)	heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Holunder (Sambucus nigra)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schlehe (Prunus spinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

9.6 In den privaten Grundstücken ist mindestens ein grosskroniger Laubbaum in der Nähe des Hauses (Hausbaum) zu pflanzen.

10. Einfriedungen

10.1 Als Ergänzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:

Holzzäune mit vor den Säulen durchgehenden Latten. Die Lattung darf nur einfarbig und unauffällig gestrichen sein. Zwischen den Grundstücken sind Zäune aus Maschendraht zulässig.

10.2 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Schutzstreifen, nicht überschreiten; die Sockelmauern dürfen eine maximale Höhe von 0,30 m erreichen und sind in glattem Sichtbeton auszuführen.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) dürfen nur in geringfügigem Umfang - soweit sie für das Gelände notwendig sind - vorgenommen werden.

11.2 Bei unvermuteten Bodenfunden (Knochen, Scherben, Mauerreste etc.) ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Kreisheimatpflege zu benachrichtigen. Die Funde und der Fundort ist unverändert zu belassen.

11.3 4.0 — Maßzahlen

11.4 6.0 — Kurvenausrundungen

12. Bewehrung

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,-- gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund der Vorschriften des Bebauungsplanes ergangenen vollziehbaren Anordnung einer Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. 2592 — Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. vorhandene Wohngebäude
6. vorhandene Nebengebäude
7. Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
8. Garagen
9. St Stauräume
10. Sichtflächen (von jeder Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über der Straßenoberfläche freizuhalten)
11. Durch die Beschaffung landwirtschaftlicher Grundstücke und Anwesen treten zeitweise Lärm- und Geruchsimmissionen auf, die als störend empfunden, jedoch zu dulden sind.

Paragraph 2:

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Gemeinde Todtenweis, den 17. Nov. 1989

Metzker
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11. April 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15. April 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1989 hat in der Zeit vom 13. April 1989 bis 12. Mai 1989 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1989 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. August 1989 bis 2. Oktober 1989 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. Oktober 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom April 1989 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.11.1989 Nr. 40-610-13/3 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.11.1989 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Todtenweis, den 15. Dez. 1989

Metzker
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
NR. 9
RAIFFEISENSIEDLUNG WEST

GEMEINDE TODTENWEIS
Landkreis Aichach - Friedberg

MASSTAB
M = 1:1000

TODTENWEIS
im April 1989

ENTWURF:
Ing. - Büro Karlheinz Rehm
St.-Afra-Str. 18
8901 Todtenweis