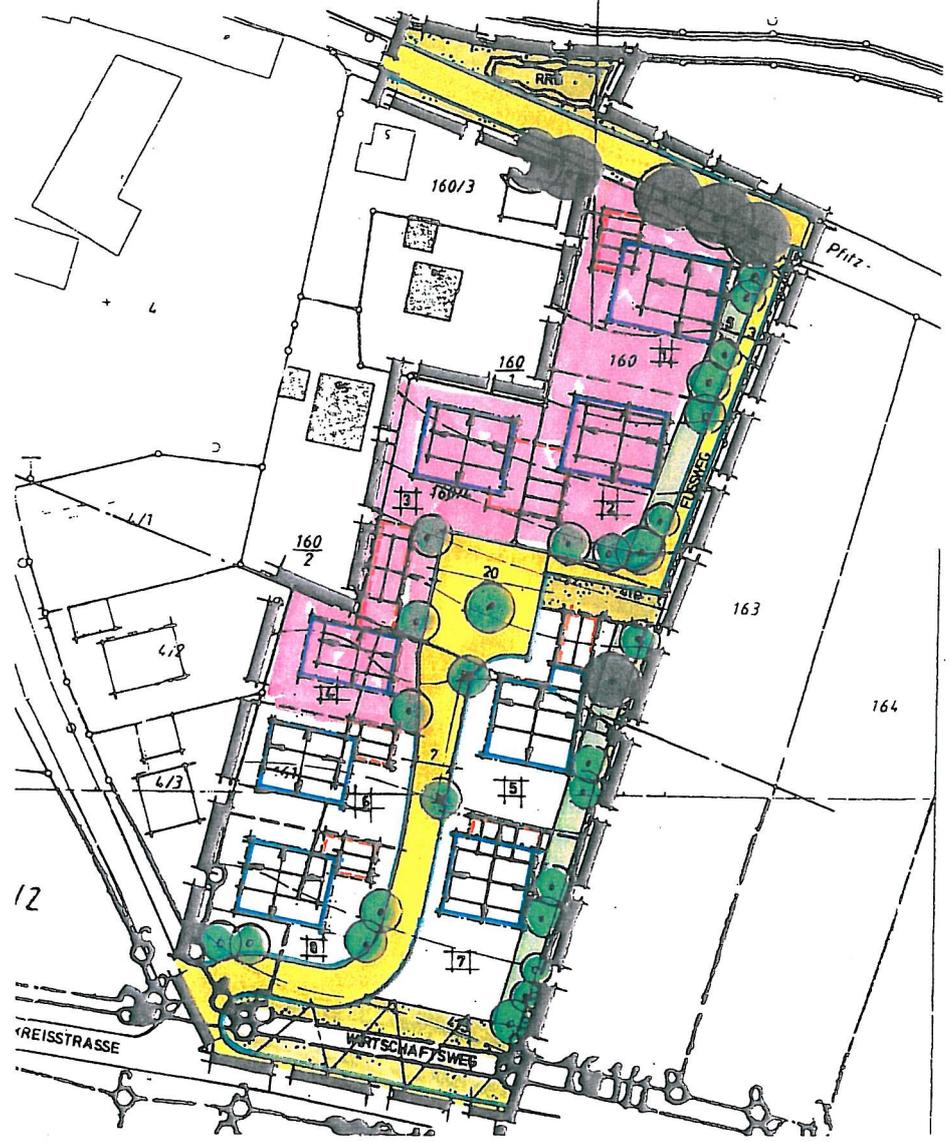
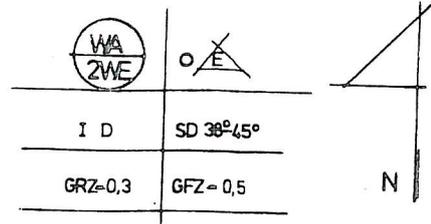


05.04.2011

BP NR.2 'ORTLFING'

M 1/1000



	derzeitige Fassung	beantragt
Bauweise	E + D	wahlweise E + D / E + 1
Dachform	Satteldach	wahlweise Sattel/Walm
Dachneigung	38 - 45 °	S/ 38-45 ° Walm 20 - 25°

Gelungsbereich

Bebauungsplan „ORTLFING“ 1. Änderung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

- 1.1 Der Grundriss der Wohngebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung (Giebelseite mindestens 2,0 m schmaler als Traufseite) zu planen.
- 1.2 Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.
- 1.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 1.4 Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis maximal 50 cm Höhe in Beton bzw. in Palisadenform von der Garagenvorderkante bis zur Erschließungsstraße bei hängigem Gelände zulässig.
Die Oberkante fertiger Fußboden darf maximal 30 cm (hangseitig) über dem natürlichen Gelände liegen.

2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden.
Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.
Ebenso sind in der Fassade bei Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und in der gleichen Bauflucht zu errichten.

3. Dächer

- 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.
- 3.4 Die Dächer sind mit rotbraunen, kleinformatigen Dachsteinen (Ziegel etc.) zu decken.
- 3.5 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen.
Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen.
Zulässig sind nur Zwerchgiebel sowie Schlepp- oder Satteldachgauben (Gauben mit einer Einzelbreite von maximal 1,50 m; zulässige Höhe ist maximal die Hälfte der Höhe des Hauptdaches).
Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen maximal 1/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortseingang mindestens 2 m Abstand einhalten, der First des Zwerchgiebels muss 1 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben.
Für Solaranlagen gelten die gleichen Anforderungen wie für Dachgauben.
Die gleichzeitige Verwendung von Dachgauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 3.6 Dachüberstände sind giebelseitig mit maximal 50 cm, traufseitig einschl. Dachrinne mit maximal 75 cm zulässig.

Abweichend von Ziffer 3.1 und 3.2 sind für die Grundstücke Fl.Nr. 160, 161, 162/3 und 160/6 darüber hinaus zulässig:

Dachform: Sattel- oder Walmdach

Dachneigung: Satteldach 38 bis 45 °; Walmdach 20 bis 25 °

Bauweise: wahlweise E + D oder E + 1

4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen, Pflaster aus Einkornbeton - z. B. "Aquatop").
- 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen, jeweils von der Grundstücksgrenze zu trennen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von 1,0 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
- 5.2 Als Zäune zwischen den Parzellen und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3). Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.

In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzlich zu der unter 6.3 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

Malus in Art und Sorte	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus in Art und Sorte	Weißdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne		

6.2 Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind Sträucher und Einzelbäume gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (siehe 6.3) und zu erhalten. Diese Festsetzung ist in Form von Grunddienstbarkeiten beim Grundstückskauf zu sichern. Zur Sicherstellung einer sinnvollen Ortsrandeingrünung ist an der Ostseite des Baugebietes auf die gesamte Länge der 5-m-breite Grünstreifen von Gebäuden und Windkraftanlagen freizuhalten.

6.3 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Acor plantanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche		
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
----------------	-----------	------------	---------------

<i>Quercus saguinea</i>	Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera sylostium</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

7. Wasserwirtschaft

- 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Die Überläufe der Sickerschächte sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 7.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 01/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

le

HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der IAW enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.
4. Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Alte Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren

1. Änderung: Beschluss vom 05.04.2011