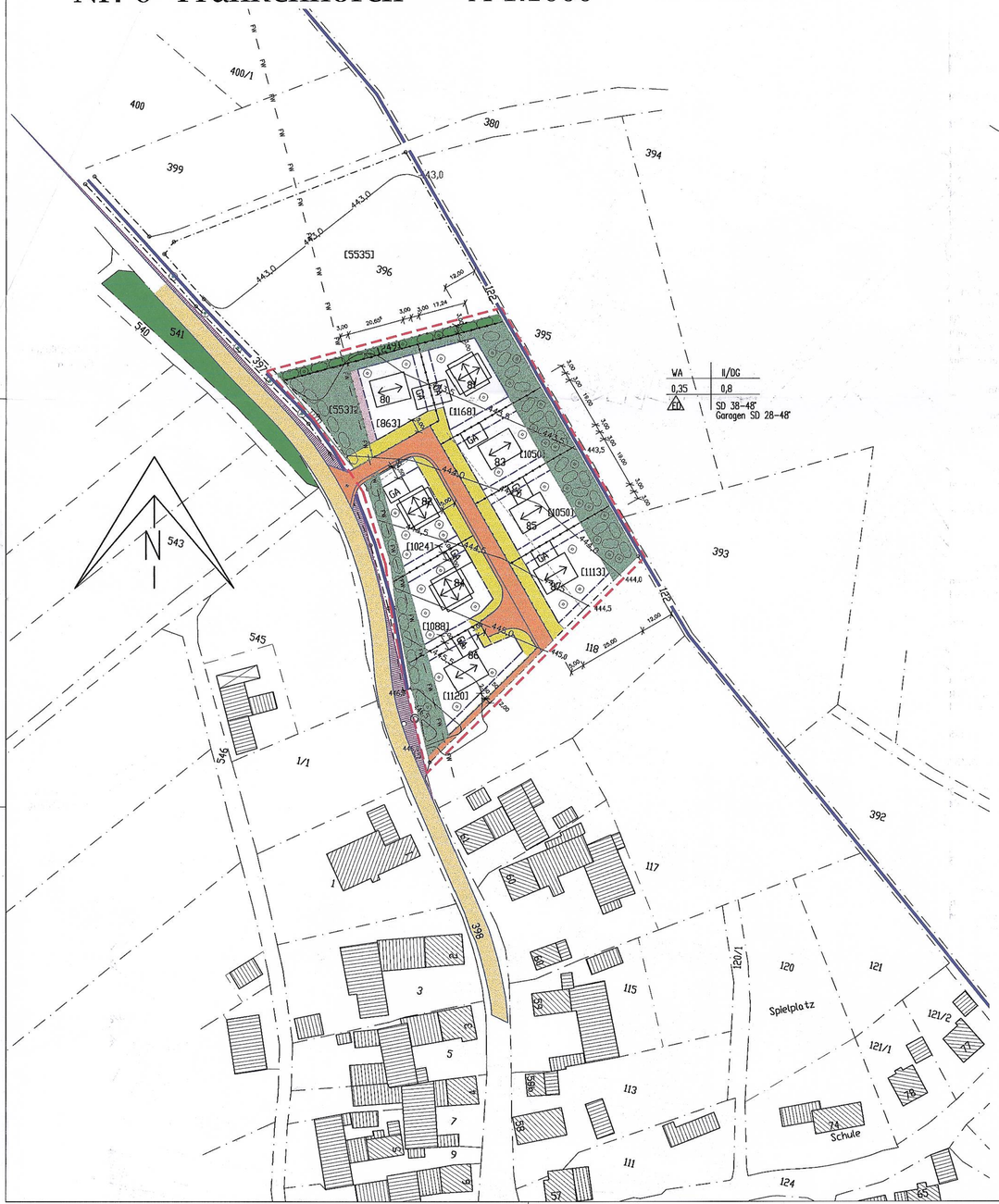
BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN der Gemeinde Markt Weiltingen Nr. 6 "Frankenhofen" M 1:1000



FÜR DIE HINWEISE

- Grenze des Bebauungsplans
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grenzsteine
- Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Baugrenze
- Bauverbotszone
- FW Fernwasserleitung
- 188 Flurstücksnummern
- 60 Hausnummer
- 443,5 Höhenschichtlinien
- Straßenverkehrsflächen und öffentliche Wege
- Sichtdreieck
- [1050] gepl. Grundstücksfläche
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- zu erhaltende Sträucher
- GA Empfohlene Fläche für Garagen und Nebengebäude
- WA Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 der BAU NVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bindende Hauptfirstrichtung Abweichungen bis 15° erlaubt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Legende der farblichen Darstellung

- Baufläche für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude
- Bauverbotszone. hier sind keine Gebäude und Veränderungen des Geländes zugelassen. Ausnahme sind Zisternen oder Gartendeiche
- Anliegerstraße, Gehwege und Wendeplatte
- Kreisstraße
- Grünflächen, Zufahrten und Stellplätze sind erlaubt.
- öffentliche Grünflächen.
- öffentliche Gewässer

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1) Der Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 der BauNVO
   a) Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die Höchstsätze des § 17 Abs. 1 Bau NVO, so weit sich aus den festgesetzten Flächen und Geschosszahlen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
2) Maß der Baulichen Nutzung
   a) 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon
      1 Vollgeschoss bis Traufe
      1 Vollgeschoss im Dachraum
   b) Grundflächenzahl 0,35
   c) Geschossflächenzahl 0,8
3) Bauweise, Baugrenzen
   a) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen, an den Grenzen (BG), zulässig sind. Selbst dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
   b) Nur Einzelhäuser. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
   c) Die Bauverbotszone gilt auch für alle Gebäude.
   d) Nebengebäude und Nebenanlagen bis 20 qm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
   e) Die Bebauung an der Grundstücksgrenze darf 9,00 m nicht überschreiten.
   f) Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Bei seitlichem Anbau an eine öffentliche Fläche ist zusätzlich ein Mindestabstand von 0,50 m als Pflanzstreifen festgesetzt.
   g) Dichte, versiegelte Flächen für Garagenzufahrt und Stellplätze sind nur bis zu einer Größe von 50,00 qm auf dem Grundstück zulässig. Flächen über 50,00 qm sind nur mit Schotterrasen oder Rasenpflaster zulässig.
   h) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
4) Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen gemäß Art. 91 BayBO, wenn nicht abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan genehmigt sind.
   a) Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen den Fahrbahnrand um nicht mehr als 1,00 m überragen. Dies gilt auch für Hecken, Sträucher und Gegenstände aller Art entlang den Einfriedungen.
   b) Der Stammabstand der zu pflanzenden Bäume und Sträucher entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei Bäumen mind. 2,00 m, und Sträucher mind. 0,50 m
5) Gestaltung der Dächer.
   a) Die Hauptfirstrichtung ist zwingend, bei den Nebengebäude kann hiervon abgewichen werden.
   b) Kniestöcke sind bis 0,50 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohboden bis zu der Unterkannte Sparren an der Maueraußenkante.
   c) Bei Garagen und Nebengebäuden ist kein Kniestock erlaubt.
   d) Dachneigung wird festgesetzt:
      I) Wohngebäude: Satteldach, Dachneigung 38 – 48 Grad
         (1) Ausnahme bei Garagen und Nebengebäude ist eine Dachneigung von 28 – 48 Grad zulässig.
         (2) Die Dachneigung von Grenzgaragen sind einander anzugleichen.
      II) Naturrote Schuppendeckung
      III) Max. Dachüberstand an der Traufe 0,50 m
      IV) Max. Dachüberstand am Ortgang 0,30 m
      V) Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäuser, sind zugelassen, Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte Gesamttraufläange je Dachseite nicht überschreiten.
      VI) Dachflächenfenster bzw. Giebelverglasungen, Wintergärten, Dachaufbauten für Solarheizung sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.
   e) Sonstige Festsetzung zur Gestaltung der Gebäude
      I) Wandhöhen gemäß Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 der BayBO
      II) Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Gebäude aus dem Werkstoff Holz sind zugelassen.
      III) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.
      IV) Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoß darf max. 0,75 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.
      V) Fenster und Fenstertüren sind in der Ansicht hoch und rechteckig zu gestalten. Ab einer Breite von 1,375 m sind senkrechte Gliederungselemente zur Aufteilung erforderlich.
6) Weitere Festsetzungen
   a) Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Baugrundstück in Rückhaltebecken oder Zisternen (mit einem Mindestfassungsvermögen 30 l pro qm überbauter Fläche) zu sammeln und zeitverzögert der gemeindlichen Regenwasserleitung zuzuführen. Der Ablauf der Regenrückhaltebecken darf einen maximal zulässigen Durchmesser von 70 mm nicht überschreiten.
   b) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost (Telekom) gepflanzt werden.
   c) Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsimmissionen sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

1) Geltungsbereich, Allgemeines:
   a) Für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Markt Weiltingen für den Ortsteil "FRANKENHOFEN" gilt der nachstehende Plan, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Grünordnungplan "FRANKENHOFEN" als Ergänzung zum Bebauungsplan "FRANKENHOFEN" bildet. Die in diesem Grünordnungplan vorhandenen Festsetzungen haben bei Abweichung von den Festsetzungen im Bebauungsplan Vorrang.
   b) Dicht wachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht. Als Sicherung gegen den Gehsteig und Wohnstraßen sind Stellplatten mit einer Höhe von 10 cm über Oberkante Gehsteig oder Wohnstraße sind erlaubt. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen sollten nicht verwendet werden. Grenzabstand bei Bäumen 2,50 m, und bei Sträuchern 0,50 m.
   c) Keine abweichenden Festsetzungen zum Bebauungsplan
   d) Duldungspflichten und Pflanzgebote.
   e) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
   f) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
      I) Potentiell natürlich vorkommende Pflanzenvielfalt für die Einfriedung:
      II) Entfällt
      III) Für je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Nadelbäume dürfen nur begrenzt gepflanzt werden, für jeden Nadelbaum auf dem Grundstück müssen mindestens vier Laubbäume gepflanzt werden.
      IV) Entfällt
      V) Folgende Baumarten sind zulässig:
   g) Zur Auswahl stehende Heimische Obstbäume, wie
      Kirschen–, Pflaumen–, Zwetschgen– Birnen– und Apfelbäume.
      Diese können als Halb– oder Hochstämme gepflanzt werden
   h) Entfällt
   i) Entfällt
      I) Bei Strauchpflanzungen in privaten Gartenbereichen sollen Sträucher der potentiell natürlich vorkommenden Vegetation verwendet werden:
      1.1. Entfällt
      1.2. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen sollen nicht verwendet werden, und dürfen den Anteil der gepflanzten Sträucher von 50 % nicht übersteigen.
      1.3. Der ökologische Ausgleich ist auf den Privatgrundstücken entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan durchzuführen.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan der Gemeinde Markt Weiltingen Nr. 6 "Frankenhofen" M 1:1000

Verfahrensvermerke für Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 6 "Frankenhofen" als Ortsabrundung des Ortsteils Frankenhofen der Marktgemeinde Weiltingen

1) Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.Dezember 1999 die Aufstellung eines Bebauungsplans und Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.Januar 2000 ortsüblich veröffentlicht.
Markt Weiltingen, den 07.Januar2000
(Siegel) [illegible]

b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Bau–GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes und Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.Jan.2000 hat in der Zeit vom 07.Feb. bis 08.Mrz.2000 stattgefunden.
Markt Weiltingen, den 03.April 2000
(Siegel) [illegible]

c) Der Entwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.Sep.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.Sep.2006 bis 25.Okt.2006 öffentlich ausgelegt.
Markt Weiltingen, den 07.Sep.2006
(Siegel) [illegible]

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplan und des in der Fassung vom 01.Sep.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 in der Zeit vom 25.Sep.2006 bis 24.Okt.2006 beteiligt.
Markt Weiltingen, den 07.Sep.2006
(Siegel) [illegible]

e) Die Gemeinde Markt Weiltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.Jan. 2007 den Bebauungsplan und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.Dez. 2006 als Satzung beschlossen.
Markt Weiltingen, den 09.Jan. 2007
(Siegel) [illegible]

Rechtskräftiges Exemplar

Planungsbüro Ruck Rudolf
Bau–Planung * Bau–Betreuung
Buchenstraße 2, 91744 Weiltingen
Tel.: 09853/3641, Fax: 09853/3642
www.ruckr.de * RuckR@t–online.de

Entwurf Dezember 1999
Stand 07. Jan.2000
Stand 03. April 2000
Stand 17. Juli 2006
Stand 01. September 2006
Stand 27. Dezember 2006