

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. 104) "Wohngebiet Reithmaier-Feld "

Ortsteil Gammelsdorf

Flurst. Nr. 185/1, 185/2, 185/3, 186/1, 186/2, 186/3, 225/1, 244/2, 245/6,
Gemarkung Gammelsdorf

M.1: 1000

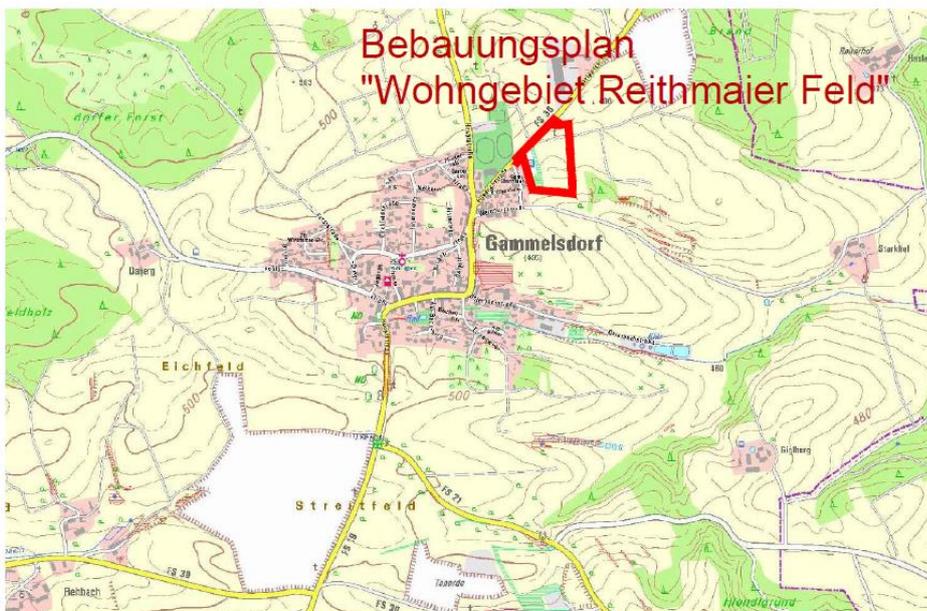
Gemeinde Gammelsdorf
Landkreis Freising

ENTWURF 23.04.2020
GEÄNDERT: 14.07.2020

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

A. Schneider Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Wolframstr.14 85395 Billingsdorf Lkrs. Freising Tel. 08168/963033, Fax 08168/963034 E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@t-online.de

Übersichtsplan

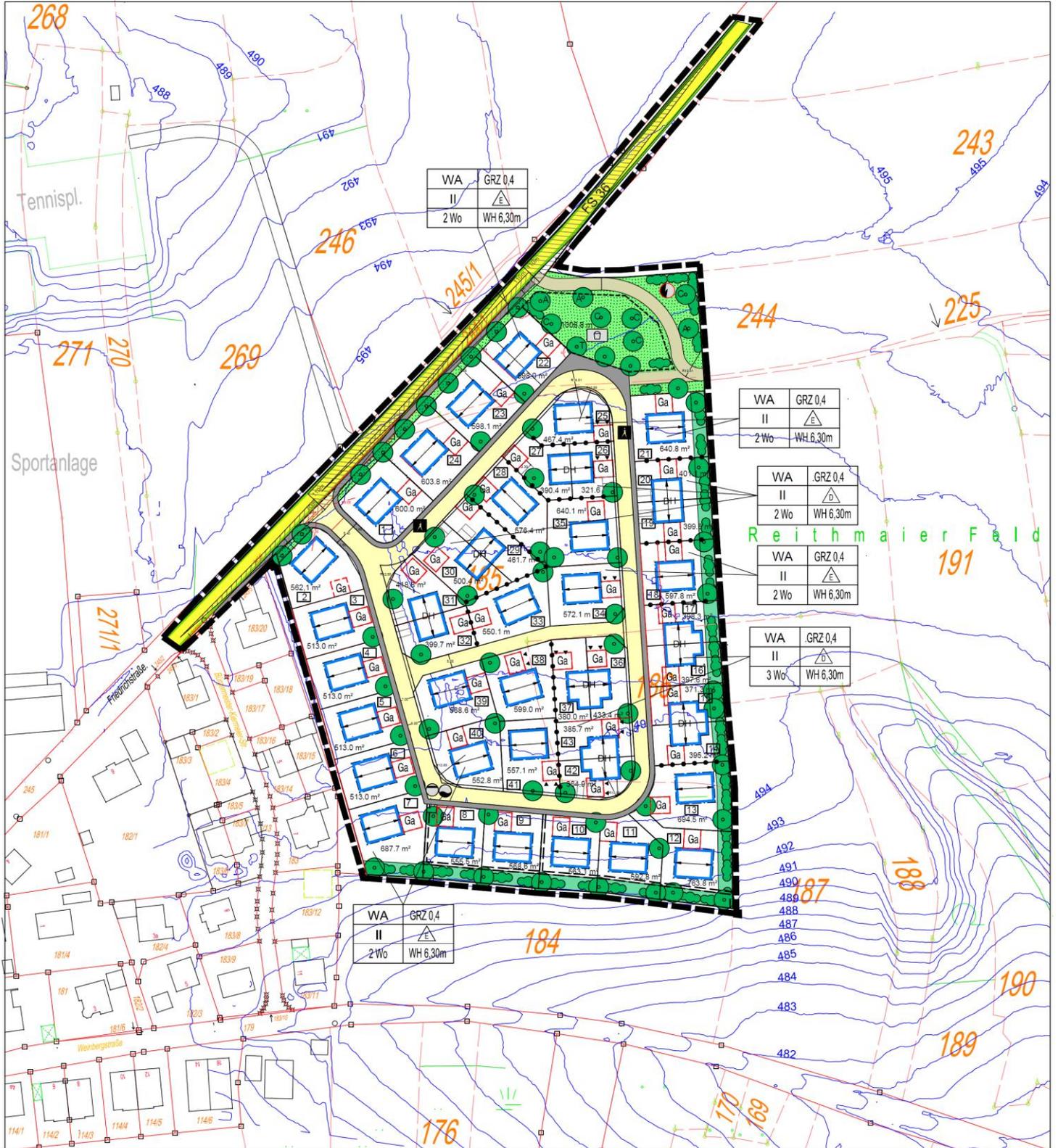


1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. 104) "Wohngebiet Reithmaier Feld"

Ortsteil Gammelsdorf

Flurst. Nr. 185/1, 185/2, 185/3, 186/1, 186/2, 186/3, 225/1, 244/2, 245/6,
Gemarkung Gammelsdorf

1.0.0 PLANZEICHNUNG



P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Gammelsdorf, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 127), zuletzt ge-ändert am 22. April 1993 (BGBL I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

S a t z u n g

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungspläne.

1.0.0 P L A N Z E I C H N U N G

2.0.0 F E S T S E T Z U N G E N U N D H I N W E I S E D E S B E B A U U N G S P L A N E S

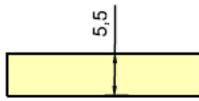
2.1.0 F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N

2.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.1.2  Baugrenze (Wohngebäude)

2.1.3  Umgrenzung von Flächen für Garagen = Ga

2.1.4  festgesetzte Firstrichtung des zu planenden Gebäudes

2.1.5  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßen-
profils

2.1.6  Kreisstraße FS 36 mit Straßenbegrenzungslinie

2.1.7  Gehweg

2.1.8  öffentliche Grünfläche

2.1.9  private Grünflächen

2.1.10  Spielplatz

2.1.11

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung (z. B. WA)	Grundflächenzahl (GRZ 0,4)
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z. B. II)	Bauweise (z. B. )
(z.B. 2 Wo)	max. Wandhöhe (z. B. WH 6,30 m)

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

GRZ

festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

II

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

2 Wo

Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten gemäß 2.3.3.1

WH 6,30m

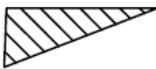
max. zulässige Wandhöhen gemäß 2.3.4.2

2.1.12



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.1.13



freizuhaltende Sichtfelder

2.1.14



festgesetzte Garagenzufahrten

2.1.15



Zaun

2.2.0

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1



Grundstücksgrenzen

2.2.2



vorgeschlagene neue Grundstücksteilung

2.2.3

185/1

Flurnummer

2.2.4

z.B. 

vorläufige Teilgrundstücksnummer

2.2.5

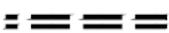


Altbebauung (Wohngebäude)

2.2.6



Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

- 2.2.7  Leitungsrecht für bestehende und geplante unterirdische Leitung
- 2.2.8  Versorgungsanlagen, Elektrizität
- 2.2.9  Versorgungsanlagen, Wasser
- 2.2.10  Versorgungsanlagen, Abwasser
- 2.2.11  vorgeschlagene Stellplätze im Bedarfsfall

2.3.0 F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.1.1 Die Art der Nutzung ist gemäß den Plandarstellungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

2.3.1.2 Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3.2.1 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl 0,4 und die dargestellten Baugrenzen für Einzelhäuser von max. 11 m x 14 m und für Doppelhäuser von max. 16 m x 11 m bzw. 8 m x 11 m je Doppelhaushälfte festgesetzt.

- 2.3.2.2 Die zulässige Grundfläche von Garagen ist auf max. 50 m² festgesetzt. Pro Bauparzelle ist jeweils nur ein Garagengebäude zulässig.
- 2.3.3 Bauweise
- 2.3.3.1 Je Baugrundstück ist jeweils ein Wohngebäude mit bis zur nachfolgend genannten Anzahl von Wohneinheiten zulässig. Die jeweils maßgebliche Anzahl ist den zugeordneten Nutzungsschablonen zu entnehmen.
Es sind maximal zulässig: - je Einzelgebäude 2 WE
- je Doppelhaushälfte 2 oder 3 WE
- 2.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.3.4.1 Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer ist durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.
- 2.3.4.2 Die zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden (siehe Nutzungsschablone) ist auf max. 6,30 m festgesetzt. Sie wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden an der südlichen Fassade bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut.
- 2.3.4.3 Garagen sind innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Garagen sowie innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Sofern Garagenzufahrten direkt von der öffentlichen Straße aus angelegt werden, sind Abstandflächen von mindesten 5 m Tiefe bis zur Fahrbahn- bzw. Gehsteigkante einzuhalten.
- 2.3.4.4 Die zulässige Wandhöhe von Garagen darf 3,00 m ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut im Mittel nicht übersteigen.
- 2.3.4.5 Werden anstelle von Garagen nur überdachte Stellplätze errichtet, so sind diese nur innerhalb der Umgrenzung für Garagen zulässig.
- 2.3.4.6 Nachzuweisende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- 2.3.4.7 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16 qm Gesamtnutzfläche zulässig.
- 2.3.5 Äußere Gestaltung
- 2.3.5.1 Dächer der Wohngebäude:
Dachform: Symmetrisches Satteldach oder asymmetrisch bis zu einem Teilungsverhältnis der unterschiedlich geneigten Dachflächen bis 1:2
(ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Dachneigung: 36-42 Grad bei Wandhöhen bis 4,30m (gemäß Nutzungsschablone)
25-30 Grad bei Wandhöhen bis 6,30m (gemäß Nutzungsschablone)
(ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Firshöhe: bei zulässigen Dachneigungen von 25-42 Grad maximale Firshöhe: 8,70m
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau
(ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
- 2.3.5.2 Dächer der Garagen:
Dachform: Satteldach, symmetrisch oder begrüntes Flachdach
Dachneigung: 25 - 30 Grad bei Satteldach, 0 - 5 Grad bei Flachdach
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau
- 2.3.5.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Wohngebäude ist bis max. 35 cm Höhe über dem fertigen Straßenniveau zulässig, gemessen am Punkt des kürzesten Abstandes zwischen Gebäude und Straße.
Hiervon ausgenommen ist das Wohngebäude auf Parzelle 12. Für das Wohngebäude auf Parzelle 12 gilt als maximal zulässige Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss die Höhe der fertigen Straßenoberfläche, gemessen am Punkt des kürzesten Abstandes zwischen Gebäude und Straße.

- 2.3.5.4 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Ausgenommen hiervon sind nur die gemäß nachfolgender Regelung zulässigen Erker, Zwerchgiebel oder Wintergärten. Die Hauslänge muss die Hausbreite mindestens um 20% übersteigen. Pro Wohngebäude und Doppelhaushälfte ist als Vorsprung entweder ein Zwerchgiebel oder ein Erker und ein Wintergarten zulässig. Die Hauskörper von Doppelhäusern sind in gleicher Weise auszubilden.
- 2.3.5.5 Wintergärten sind bei Einfamilienhäusern bis zu einer Breite von $\frac{1}{3}$ der Hauslänge bzw. der Hausbreite zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Wintergärten sind nur mit einer max. Tiefe von 3,80 m (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) zulässig. Die Höhe darf dabei die Unterkante der Traufe nicht überschreiten.
- 2.3.5.6 Erker oder Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von $\frac{1}{3}$ der Hauslänge bzw. der Hausbreite zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei Erkern über die Gebäudeecke ist eine äußere Abwicklung von bis zu 6,00 m zulässig.
- 2.3.5.7 Einzelne Dachgauben sind bis zu 1,50 m Breite zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgauben und Traufgiebel) darf $\frac{1}{3}$ der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten. Abweichend hiervon ist auf den Parzellen Nr. 14 bis 17 sowie 36, 37 und 42,43 auf einer Dachseite zusätzlich eine Gaube bis zu einer Breite von 2,51m zulässig.
- 2.3.5.8 Dachvorsprünge an Giebel und Traufe sind bis zu 60 cm über die Außenwand hinaus zulässig.
- 2.3.5.9 Der Anschluss von Kellerwänden der Wohngebäude an das Gelände des Baugrundstücks darf max. 80 cm unter der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens der Wohngebäude liegen.
- 2.3.6 Einfriedungen
- 2.3.6.1 Einfriedungen entlang der Straße sind bis zu einer Höhe von max. 120 cm über Fahrbahn bzw. Gehsteig zulässig, in freizuhaltenen Sichtfeldern jedoch nur bis 80 cm über Fahrbahnhöhe. Es dürfen keine grellen Farbanstriche verwendet werden. Zaunsockel sind unzulässig. Mauern jeglicher Art sind entlang öffentlicher Straßen als Einfriedungen unzulässig.
- 2.3.6.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedung sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m über der Geländeoberfläche zulässig. Es dürfen keine grellen Farbanstriche verwendet werden.
- 2.3.7 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 50 cm zulässig. An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur für Abgrabungen zulässig. Stützmauern für Aufschüttung sind nur mit mindestens ein Meter Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.3.8 Veränderungen des natürlichen Geländes auf Baugrundstücken durch Abtrag oder Auftrag sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 2.3.9 Freizuhaltenen Sichtfelder für den Straßenverkehr
Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr und Grundstückszufahrten sind von Sichthindernissen einschließlich Bepflanzung über 80 cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis 2,80 m Höhe ausgeastet sind.
- 2.3.10 Immissionsschutz
- 2.3.10.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 mit Situierung an der Nordseite der Parzellen 1, 2, 22 - 24, sind so zu planen, dass ein notwendiges Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert ist. Alternativ können auch kontrollierte Lüftungen vorgesehen werden.
- 2.3.10.2 Anlagen wie Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerke u.ä. dürfen nachts, inkl. der Geräuschvorbelastung, den Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) am nächsten Immissionsort nicht überschreiten (siehe Begründung).

2.4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gammelsdorf ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.4.2 **Wasserversorgung und Entwässerung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Im Bebauungsplangebiet ist möglicherweise in Teilbereichen mit Schicht- bzw. mit Hangwasser zu rechnen. Die geplanten Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern

2.4.3 **Stromversorgung**
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert. Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.
Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

2.4.4 **Brandschutz**

2.4.4.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1, 8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2.4.4.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

2.4.4.3 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m kann der zweite Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

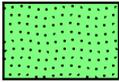
2.4.4.4 Als zweiter Rettungsweg bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

2.4.5 **Denkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

- 2.4.6 Wintergärten
Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.
- 2.4.7 In den Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten, im Grundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 2.4.8 Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Staub-, Geruchs- und Lärm-belästigungen kommen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Erntezeit nachts auftreten.
Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume entlang der Grundstücksgrenze auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
- 2.4.9 Bei der Haltung von Haustieren, insbesondere Hunden, ist sicherzustellen, dass keine nächtlichen Ruhestörungen eintreten, die z.B. auch durch Wachhunde eines nahegelegenen Gewerbebetriebes ausgelöst werden könnten

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1.1  öffentliche Grünflächen
- 3.1.2  private Grünflächen
- 3.1.3  zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.2.1.2
- 3.1.4  zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortsbereiches, Artenauswahl nach Artenliste Ziff. 3.2.2.1
- 3.1.5  festgesetzte Strauchpflanzung Artenauswahl gemäß Ziff. 3.2.2.2

3.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

- 3.2.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
- 3.2.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen sind.
- 3.2.1.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Pflanzgebote gemäß Planzeichen Nr. 3.1.3:
A = Acer platanoides - Spitzahorn
C = Carpinus betulus - Hainbuche
T = Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Für Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichen Nr. 3.1.4: obige Arten und Arten aus Liste Nr. 3.2.2.1
Pflanzgröße: Hst. 3xv., StU 18-20
- 3.2.1.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.
- 3.2.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke

3.2.2.1

Baumpflanzungen

Je 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die bereits durch Baumsymbole festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.

Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 4 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Acer campestre -	Feldahorn
Betula pendula -	Sandbirke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Prunus avium -	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Sorbus intermedia -	Schwed. Mehlbeere
Tilia cor. 'Greenspire' -	Stadtlinde

Pflanzgrößen: Hochstämme StU 14 -16 cm bzw. Sol. 300-350,

Außerdem sind anrechenbar:

Hoch-und Halbstämme von Obstgehölzen StU 10-12 mit mindestens 5 m Wuchshöhe

3.2.2.2

Festgesetzte Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken:

Für die gemäß Planzeichen Ziff. 3.1.5 zu pflanzenden Sträucher zur Ortsrandbegrünung sind 50% heimische Arten gemäß nachfolgender Liste zu verwenden:

Cornus sanguinea -	Hartriegel
Corylus avellana -	Hasel
Ligustrum vulgare -	Liguster *
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche *
Rosa canina -	Hundsrose
Viburnum lantana -	woll. Schneeball
Viburnum opulus -	Wasserschneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/1,5 m Einfriedungslänge

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 100-150

* giftig, nicht an Spielbereichen

Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und entlang von Straßen sind je Grundstücksseite anteilig auf halber Länge mit Sträuchern von mindestens 1,5 m Wuchshöhe zu hinterpflanzen.

Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Grundstückszufahrten).

Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig:

Acer campestre -	Feldahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Cornus sanguinea -	Hartriegel
Ligustrum vulgare -	Liguster
Ribes alp. Schmidt -	Alpen-Johannisbeere
Spiraea arguta -	Braut-Spiere
Spiraea vanhouttai -	Pracht-Spiere

Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,80 m über Straßenoberkante gehalten werden.

Auf die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder für die Grundstückszufahrten und den Straßenverkehr ist zu achten.

3.2.2.3

Pflanzfrist

Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

3.2.2.4

Garagenzufahrten

Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z. B. offene Bauweisen, Rasengitter oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu erstellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die bisher im überplanten Teilgebiet des Bebauungsplans "Friedrichstraße" nachgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsfläche A1) sind gemäß der Plananlage zur Begründung auf dem Flurstück Nr. 348 Gmkg. Gammelsdorf in gleichem Umfang nachzuweisen:

Hierauf sind folgende Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen:

Gemäß der Plandarstellung ist eine Hangmulde zur Rückhaltung des Niederschlagswassers mit wasserstauer Sohle und Anstauhöhe bis 60 cm herzustellen. Entstehende Böschungen sind mähbar zu gestalten, soweit sie nicht mit Gehölzen zu bepflanzen sind.

Für festgesetzte Strauchpflanzungen gemäß 3.1.5 sind heimische Straucharten und Pflanzgrößen gemäß 3.2.2.2. zu verwenden.

Die geplanten Ansaaten für Wiesen und Krautsäume sind mit standortgerechtem autochthonem Saatgut herzustellen. Die Pflege der Wiesenflächen ist in den ersten 3 Jahren mit 2 bis 3-schüriger Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der baulichen Beanspruchung der bisherigen Ausgleichsflächen fertigzustellen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung „Wohngebiet Reithmaier-Feld“ (Nr. 104), Gemeinde Gammelsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde nach den Regeln des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

1. Zu dem Entwurf der 1. Änderung Wohngebiet Reithmaier-Feld (Nr. 104), Gemeinde Gammelsdorf in der Fassung vom 23.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 26.06.2020 beteiligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2020 bis 07.07.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Gammelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2020 die 1. Änderung Wohngebiet Reithmaier-Feld (Nr. 104), Gemeinde Gammelsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2020 beschlossen.

Gammelsdorf, den 10.08.2020



(Siegel)

R. Menzel

Raimunda Menzel, Erste Bürgermeisterin

4. Ausgefertigt

Gammelsdorf, den 10.08.2020



(Siegel)

R. Menzel

Raimunda Menzel, Erste Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung Wohngebiet Reithmaier-Feld (Nr. 104), Gemeinde Gammelsdorf wurde am 10.08.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung Wohngebiet Reithmaier-Feld (Nr. 104), Gemeinde Gammelsdorf mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gammelsdorf, den 10.08.2020



(Siegel)

R. Menzel

Raimunda Menzel, Erste Bürgermeisterin