PRÄAMBEL

Die Gemeinde Todtenweis erläßt aufgrund des Paragraphen 2 Abs. 1 Satz 1 und der Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), §§ 1,2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB - Maßnahmen G - in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622), des Art.96 Abs.1 NR 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020 - 1 - 1 - I) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 12 Satzung beschlossen am 30.2.1999
in Todtenweis Übereinstimmung mit den Planunterlagen
1.4.1. Änderung eingetragen
T.

FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Ingenieurbüro Karlheinz Rehm, St.Afra Straße 18 86447 Todtenweis ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom ..... in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit **WA** bezeichneten Bereiche sind **Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Ausnahmen nach § 4 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Wohngebäude dürfen höchstens zwei Vollgeschoße aufweisen, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

3.2 Die Grundflächenzahl - GRZ - wird auf maximal 0,35 festgelegt.

3.3 Die Geschoßflächenzahl - GFZ - wird auf maximal 0,8 festgelegt.

3.4 Pro Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 4 BAUWEISE

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127).

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² zulässig. Sie sind an den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

4.4 Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen einschließlich etwaiger Nebengebäude ist eine einheitliche Gestaltung und Frontengleichheit zur Erschließungsfläche (Straße) hin zu erzielen.

4.5 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Baulinie gilt nur für die Hauptgebäude, Garagen und sonstige Nebengebäude können davon abweichend errichtet werden.

§ 5 HÖHEN DER GEBÄUDE

5.1 Die Höhen des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 0,80 m über Gelände bzw. Straße nicht überschreiten; sie ist in den Bauanträgen durch Schnittzeichnungen darzustellen.

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

§ 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

6.2 Das Verhältnis Hauslänge (Traufseite) zu Hausbreite (Giebelseite) darf 1,2 : 1 nicht überschreiten.

6.3 Zwerchgiebel sind zulässig und dürfen maximal 2,0 m vom Hauptbaukörper vorragen.

6.4 Der First der Nebengebäude oder Zwerchgiebel muß 1/5 der Höhe des Daches unter dem First liegen.

6.5 Größere Dachüberstände und überdachte Balkone sind durch vorgestellte, gegliederte Ständerbauweise möglich.

§ 7 DÄCHER, DACHNEIGUNG UND KNIESTÖCKE

7.1 Die Dächer sind bei allen Gebäuden als Satteldächer, mit einer beidseitigen, gleichen Neigung von 40° bis 45° auszubilden.

7.2 Als Dacheindeckungsmaterial bei allen Gebäuden sind Dachplatten, ziegelrot oder kupfer zu verwenden.

7.3 Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,50 m festgesetzt.
Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.

7.4 Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,30 m zulässig.

7.5 Dachgauben sind zulässig, ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,0 m von jeder Dachaußenkante des Hauses entfernt sein. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,0 m sein.

§ 8 GARAGEN UND STAURÄUME

8.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie werden an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausdrücklich zugelassen.

8.2 Garagen müssen mit Satteldächern versehen werden. Die Dacheindeckung sollte der Dacheindeckung am Hauptgebäude angepaßt werden, wobei eine um 10° flachere Neigung als die des Hauptgebäudes noch zulässig ist.

8.3 Vor den Garagenzufahrten ist unmittelbar an der Erschließungsstraße eine Staurauumfläche von mind. 5,00 m Tiefe auszubilden. Die Stauraumflächen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

8.4 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 30 m² Größe sind durch Anpflanzung, Pflasterzeilen oder ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.

§ 9 AUßENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Grell wirkende und stark kontrastierende, den Gesamteindruck störende Farben sind unzulässig.

§ 10 EINFRIEDUNGEN

10.1 Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Holzzäune mit senkrechten Latten auszuführen. Die Latten müssen vor den Zaunpfosten, mit Ausnahme bei Toren und Türen, durchlaufen.

10.2 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Schutzstreifen, nicht überschreiten. Die Sockelmauern dürfen eine maximale Höhe von 0,20 m erreichen und sind in glattem Sichtbeton auszuführen.

10.3 Zäune, die Baugrundstücke untereinander trennen, können als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgeführt werden.

§ 11 GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN

11.1 Zur Gestaltung des Baugebietes wird entsprechend den Planzeichen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

11.2 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird gemäß Bebauungsplanzeichnung ein privater Pflanzstreifen mit Pflanzgebot von 5,00 m **breite festgesetzt.** Dieser Pflanzstreifen besteht aus bodenständigen, niedrigen Laubgehölzen, die durch Baumgruppen aufgelockert werden. Dieser Laubgehölzsaum ist im Verband von 1,20 x 1,20 m anzulegen.

11.3 Die nachstehend aufgeführten Gehölze sind zwar Empfehlungen der Gemeinde, aber in jedem Fall sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen.

BÄUME:
Spitzahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
sowie einheimische Obstbäume

STRÄUCHER:
Kornelkirsche (cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Woll. Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonocera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

11.4 Pro Parzelle sind mind. 3 Bäume, davon einer großkronig zu pflanzen.

11.5 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fachgerecht durchzuführen. Sie sind ordnungsgemäß zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Dachflächen) ist, soweit von den Bodenverhältnissen her möglich, in den Untergrund zu versickern (reduziertes Mischsystem).
Die Speicherung von Niederschlagswasser ist erlaubt. Der Betrieb einer Regenwasseranlage ist durch die Gemeinde genehmigungspflichtig.

§ 13 SICHTFELDER

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen für Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelung usw., in einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante freizuhalten. Einzelne Bäume können, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, zugelassen werden.

§ 14 ELEKTRIZITÄT

Die Aufstellung erforderlicher Kabelverteilerschränke erfolgt bei Bedarf hinter der Straßenbegrenzungslinie, so, daß Schrankvorderseite mit dem Zaunsockel übereinstimmt.
Energieerzeugung für den Eigenbedarf über Solaranlagen oder Erdwärme ist erlaubt.

§ 15 Immissionsschutz

Schlaf- und Ruheräume in der südlichen Häuserzeile: Die beiden östlichen Häuser müssen mindestens ein Fenster pro Raum nach Norden für eine Lüftungsmöglichkeit haben. Den daran westliche anschließende Wohnhaus muß eine Lüftungsmöglichkeit pro Raum nach Osten oder Norden besitzen.

§ 16 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstr.11a, 86150 Augsburg, Tel.0821-35189; Fax 0821-35180) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundgegenstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

§ 17 Bewehrung

Mit Geldbußen bis zu DM 10.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erhängt werden.

§ 18 INKRAFTTRETEN

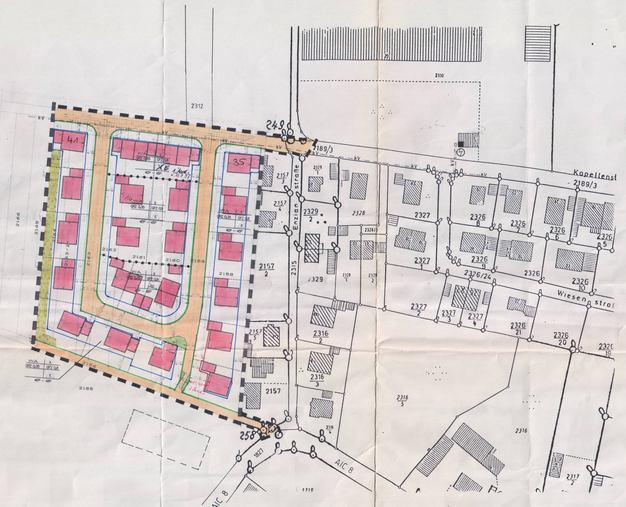
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Gemeinde Todtenweis, den 26 FEB 1996

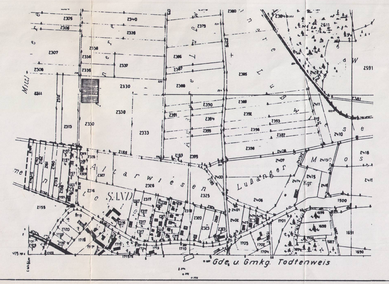
1. Bürgermeister

Gemeinde Todtenweis OT Sand

Bebauungsplan Nr. 12 "Gemeindeteile" M=1:1000



Lageplan M=1:5000



Lageplan M=1:25000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
II Zwei Vollgeschoße höchstens, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß
0,35 Grundflächenzahl
0,8 Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie
Hauptfirstrichtung

Fläche für den Gemeinbedarf
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
R+W Rad- und Gehweg

Versorgungs- und Abwasserleitungen
Unterirdisch

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot mit Breitenangabe in Metern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung
Bäume zu pflanzen
Sträucher zu pflanzen

Sonstige Festsetzungen
Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15,00 Maßangabe in Metern
Kurvenausrundungen
Garagen
SD Satteldächer
Sichtfeld

B) Für die Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen
2160 Flurstücksnummern
Vorhandene Wohngebäude
Vorhandene Nebengebäude
Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
Stellung der Gebäude an einer Baulinie
Stellung der Gebäude bei vorgegebenem Dach, Erker, Anbauten und aufgeständerten Balkon
Trafostation best. Stat. Nr. 200
-KV- Best. 20 -kV- Kabel LEW
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firstlage	Bauweise

Bauweise

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9. JAN. 1995 bis 10 FEB 1995 öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde Todtenweis hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12. DEZ. 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Aichach - Friedberg am 3. JAN. 1996 gemäß Art. 25 GO vorgelegt worden.
4. Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 27. FEB. 1996 ortsüblich Bekannt gemacht worden. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft.

Gemeinde Todtenweis
Todtenweis, den 28 FEB 1996

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.12

" Gemeindeteile "

Satzung beschlossen am 30.2.1999
Übereinst. d. Änderung v. 30.2.1999 m. Planz.

Gemeinde Todtenweis

Landkreis Aichach-Friedberg

Maßstab M = 1 : 1000

Der Entwurfsverfasser :

Karlheinz Rehm Ingenieurbüro
St. Afra- Straße 18 Tel. 08237 / 9072
86447 Todtenweis Fax 08237 / 8648

Todtenweis, den 10. November 1994

Geändert: 1 Änderung Todtenweis, den 31.Okt. 1995
2 Änderung Todtenweis, den 06.Feb. 1996