

Bebauungsplan M. 1:1000 der Gemeinde Freinhausen für das Gebiet "Windsberg"

"Die Gemeinde Freinhausen erläßt auf Grund der §§ 9 u.10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS I S. 461) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1970 (GVBl. 1971 S. 13) u. Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) den von den Architekten R. u. K. Sessig, München gefertigten Bebauungsplan (Planzeichnung u. Satzungstext) für das Gebiet "Windsberg" vom 29.9.1971 als Satzung.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft. "

A) für die Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs
Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Grünfläche für Parkanlage
Flächen für Garagen für die Grenzabau festgesetzt ist. Soweit eine solche Fläche an oder über einer im Bebauungsplan beibehaltenen bestehenden oder vorgesehenen neuen Grundstücksgrenze liegt, ist Grenzbebauung festgesetzt. Dies gilt jedoch nur, soweit diese Grenzen bei der Bildung der einzelnen Baugrundstücke nicht geändert werden.

Zwingend Erdgeschoß ohne ausbaubares Dachgeschoß, jedoch Ausbau des Untergeschosses (Kellergeschoß) für Wohnzwecke zur Talseite hin möglich, soweit diese Geschossteile bei Einhaltung der nachstehend festgesetzten Gesamthöhe des Gebäudes gemäß Art. 2 (5) BayBO als Vollgeschoß gelten. Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, Geschosflächenzahl (GFZ) 0,3, Dachneigung max. 22°, Höhe des Gebäudes von Oberkante (OK) Kellergeschoß-(Untergeschoß)-fußboden bis OK Dachfirst max. 7,50 m.

Zwingend Erdgeschoß und ein Vollgeschoß ohne ausbaubares Dachgeschoß, Dachneigung max. 30°, Traufhöhe max. 6 m und Höhe des Gebäudes von OK Kellergeschoßfußboden bis OK Dachfirst max. 11 m, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6.

Firststrichung der Hauptgebäude
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Dies im Plan eingetragene und vermaßte Sichtdreieck ist von jeder baulichen Anlage, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als ein Meter, gemessen von der Fahrbahn- oberkante der Staatsstraße (St) 2048, erhalten. Die Lagerung von Materialien und das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zur Höhe von einem Meter, gemessen von der Fahrbahn- oberkante der St 2048, zulässig.

Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenfläche; Abmessung der bebaubaren Fläche; Maßzahlen in Metern (m).
Radius 6 m

B) für die Hinweise

749
1046(G)
8
8
Ga
Ga
20 kV Hochspannungsleitung der Isar-Amperwerke AG
Höhenschichtlinien
Flurstücknummer auf Gemarkung Freinhausen
Flurstücknummer auf Gemarkung Gotteshofen
Gemeindegrenze zwischen Freinhausen und Gotteshofen
unverändert bestehenbleibende Grundstücksgrenze
Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
Vorschlag für Teilung der Grundstücke
vorhandene Wohngebäude (links), vorhandene Nebengebäude (rechts)
Vorschlag für Lage der Hauptgebäude
Vorschlag für Lage der Garagen ohne Grenzabau
20 kV Hochspannungsleitung der Isar-Amperwerke AG
Höhenschichtlinien

Weitere Festsetzungen

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Für das gesamte Bauland ist die offene Bauweise festgesetzt.
- Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5 m hinter der Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie liegen. Die Einfahrtsfläche vor diesen Toren darf bis auf 5 m hinter der Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie nicht eingezäunt werden.
- Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 40 cm über natürlichem Gelände;
- Als Einfriedungen sind Lattenzäune zulässig, die eine Höhe von 1,20 m nicht über schreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zu verwenden. Die weitergehenden Bestimmungen innerhalb der Sichtdreiecke bleiben unberührt.

Bebauungsplan und Satzungstext entworfen von den Planfertigern
R. u. K. Sessig, Dipl.-Ing. Architekten,
8000 München 60, Rubensstraße 8,
Tel. (0811-) 880470

am 29. September 1971

R. Sessig

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 14. OKT. 1971 Nr. diesen Bebauungsplan gebilligt.

Freinhausen, den 14. OKT. 1971



I.A.
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 3. JAN. 1972 Nr. diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung aufgestellt.

Freinhausen, den 3. JAN. 1972



I.A.
Bürgermeister

Das Landratsamt Schrobenhausen hat diesen Bebauungsplan mit Verfügung vom 13. JAN. 1972 Nr. genehmigt.

Freinhausen, den 7. FEB. 1972



I.A.
Bürgermeister

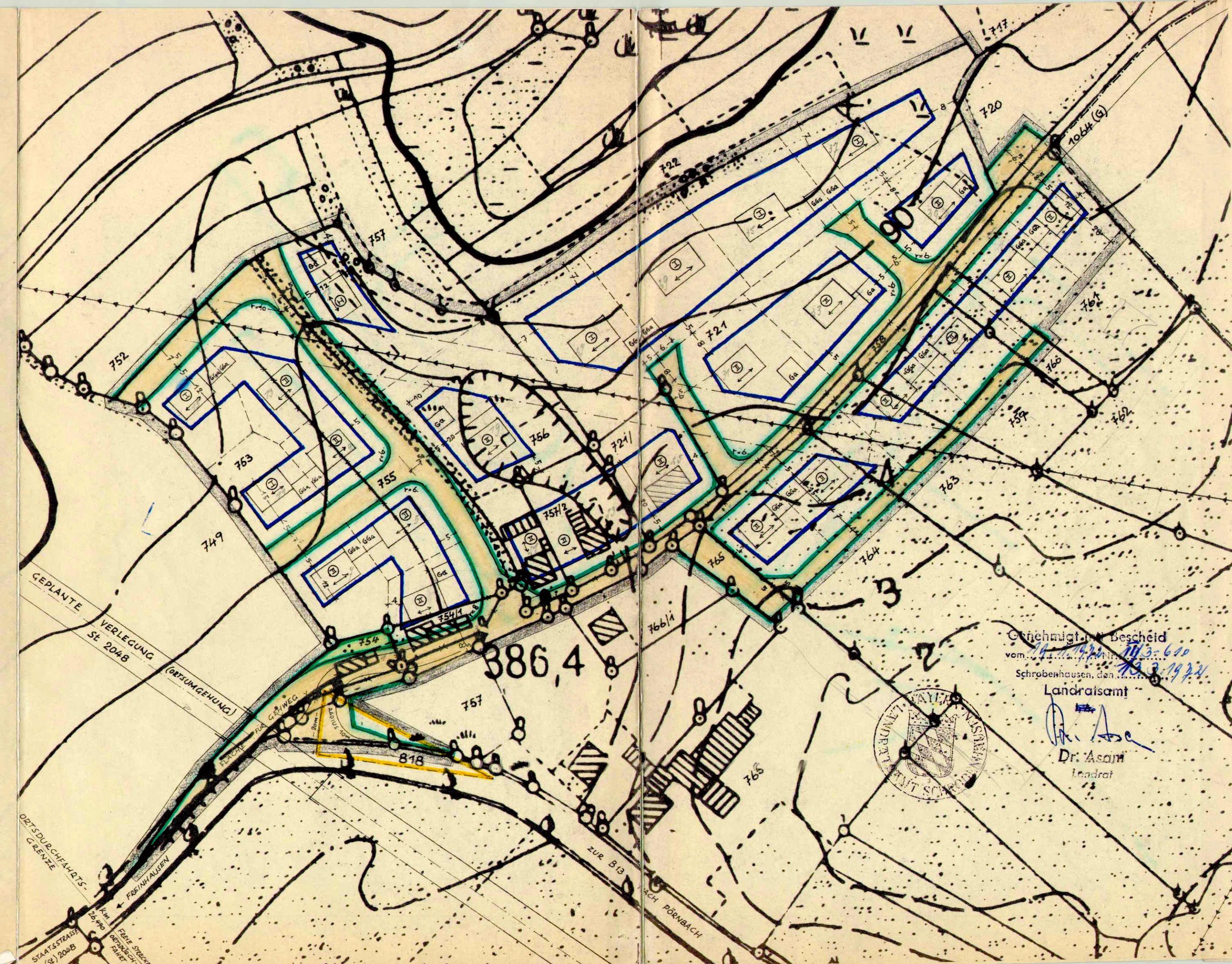
Der Bebauungsplan mit Satzungstext und Begründung hat in der Zeit vom 8. FEB. 1972 bis 22. FEB. 1972 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 7. FEB. 1972 ortsüblich bekanntgemacht.

Freinhausen, den 23. FEB. 1972



I.A.
Bürgermeister



Begründung nach § 9 BBauG zum Bebauungsplan für das Gebiet "Windsberg" der Gemeinde Freinhausen, Landkreis Schrobenhausen

- Das Bauland liegt ca 500 m östlich des Dorfes Freinhausen, beiderseits der Straße nach Starkertshofen (Gemeinde Gotteshofen, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm) und ist durch Splitterbauweise bereits teilweise besiedelt.
- Um die weitere Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken, beschloß der Gemeinderat am 3. April 1967 einen Bebauungsplan aufzustellen und diesen durch die Architekten R. u. K. Sessig, München, aufstellen zu lassen. In den Geltungsbereich wurden die Flurstücknummern 721, 721/1, 753, 754/1, 755, 756, 757/2 und 758 sowie Teile der Flurstücknummern 754, 757, 759, 760, 761, 763, 764 und 765 einbezogen.
- Der ausgearbeitete Bebauungsplan vom 29.9.1971 umfaßt eine Fläche von ca 3,5 ha (davon ca 0,5 ha bereits bebaut), die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Auf dem Bauland können noch 22 Wohngebäude, bei drei verbleibendem Bestand, mit ca 37 Wohnungseinheiten erstellt werden, was maximal ca 130 zusätzlichen Einwohnern entspricht.
- Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch einen bereits bestehenden Anschluß an die Staatsstraße (St) 2048 für den ein verkehrsgerechter Ausbau eingeplant wurde; ebenso die Fläche für einen späteren Gehweg vom Baugebiet zum Ortsrand Freinhausen an der Nordseite der St 2048. Auf weite Sicht ist eine Verlegung der St 2048 geplant, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen ist. Durch den späteren Bau dieser künftigen Ortsumgehung Freinhausen ändert sich an dem jetzt geplanten Anschluß des Siedlungsgebietes nichts. Die Verbindung St 2048 alt / neu erfolgt südlich des Planungsgebietes in einer Weise, daß zwischen dem Baugebiet "Windsberg" und der geschlossenen Ortschaft Freinhausen kein Durchgangsverkehr mehr besteht, da die St 2048 neu überführt wird.
- Das Bauland liegt hochwasserfrei. Der Grundwasserstand liegt 1,80 m und tiefer. Der Untergrund ist sandig-kiesig.
- Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die "Höllensteingruppe".
- Das Bauland ist bisher nicht kanalisiert. Bis zur Erstellung einer zentralen Abwasserbeseitigung sind Hauskläranlagen zugelassen, die der DIN 4261 entsprechen müssen. Vorfluter ist die Paar.
- Kostenberechnung für die Erschließungsanlagen**
a) Wasserversorgung je ha DM 15.000.- x 3,0 = 45.000 DM
b) Abwasserbeseitigung je ha DM 30.000.- x 3,5 = 105.000 DM
c) Straßenherstellung mit Schwarzdecke je qm DM 40.- x ca 5000 = 200.000 DM
d) Straßenbeleuchtungsanlagen ca 30.000 DM
Gesamtherstellungskosten der Erschließungsanlagen ca 380.000 DM

Der Gemeinderat hat die von den Architekten R. u. K. Sessig, München, zusammengestellte Begründung in ihrem Wortlaut gebilligt.

Freinhausen, den 7. OKT. 1971



I.A.
Bürgermeister