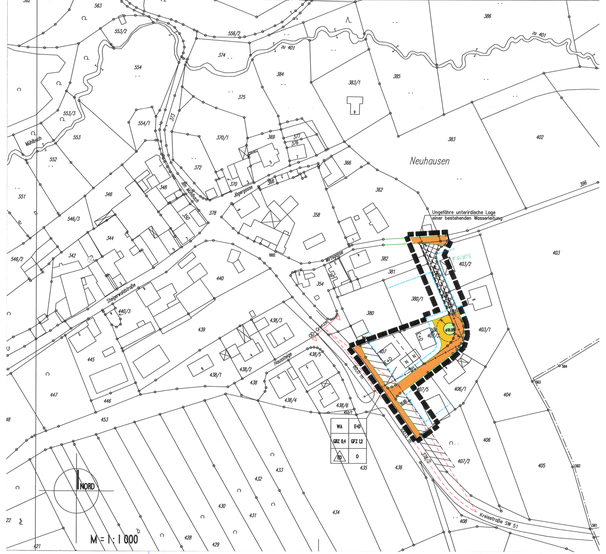

GEMEINDE MICHELAU
GEMEINDETEIL NEUHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 63/38 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Krautfeld"

M = 1 : 1000

TEXTTEIL
Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.d.F. vom 16.09.2005 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2005 bis 09.09.2005 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Michelau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.09.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.09.2005 als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 26.09.2005 ist am 07.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Michelau i. Stgw., den 05. Dez. 2005
GEMEINDE MICHELAU

Ständecke, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

2.1.1 **WA** als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

3.1 Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 **o** Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

3.2.2 ED Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2.3 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 40 - 52°
GRZ = 0,4, GFZ = 1,2;

3.2.4 Im gekennzeichneten Bereich (weggefallener Teil der Erschließungsstraße) dürfen keinerlei bauliche Anlagen, auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

4.1 N Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

5.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflachen.

5.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

5.5 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Bernafkung

5.5.1 Gem. Art. 23 Abs. 1 und Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen, in einer Entfernung bis zu 10 m entlang der Kreisstraße SW 51, gemessen vom äußeren Fahrbahn-rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5.6 Sichtfelder die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (vergl. Art. 26 BayStrWG).

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

6.1 Ungefähre unterirdische Lage einer bestehenden Wasserleitung, auf die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen ist und für die Grunddienstbarkeiten zu übernehmen sind. (siehe auch Ziffer A) 3.2.4

6.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

7. Weitere Festsetzungen

7.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des am 22.04.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.04.1991 für das Baugebiet "Krautfeld".

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 123 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

5. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

6. Ortsdurchfahrtsgrenze

Gerolzhofen, 21.02.2005
Geändert und ergänzt: 27.06.2005
Ergänzt: 16.09.2005

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Michelau i. Stgw., 30.09.2005
GEMEINDE MICHELAU

Siegfried Ständecke, 1. Bürgermeister