

^{1.} Fertigung von 7
BEBAUUNGSPLAN Nr. 21

**BAUGEBIET
»NORD IX«**

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



**ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN**

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

1. Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . 2 1

für das Gebiet: Nord IX

Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: Textliche Festsetzungen

Stadtbergen, den 14. Februar 1991
Ma/Zw/91-266-1
geändert, den 16. Mai 1991
geändert, den 12. September 1991

Alois Strohmayer
Architekt BDA



Die Gemeinde Untermeilingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS.2253), sowie § 1 Abs. 2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 I n h a l t d e s B e b a u u n g s p l a n e s

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 89001 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14.02.1991 (in der Fassung vom 12.09.1991), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaumVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS.133) festgesetzt.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 3 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Z a h l d e r V o l l g e s c h o ß e

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 5 B a u w e i s e

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden gilt die BayBO. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände aus.
Garagen und Nebengebäude dürfen in ihrer Lage und Gestaltung das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 6 G e s t a l t u n g d e r G e b ä u d e

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeldindeckung oder gleichwertigem Material und Struktur zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender First-
richtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v.H. der über-
bauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seiten-
flügel sind mit einem Giebel oder Walm abzuschließen und die
Firsthöhe muß unter dem Hauptfirst liegen.

- 6.2 Ausnahmsweise kann die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden,
wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Orts-
bildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dach-
neigung von mind. 25° zulässig und dürfen die Dachneigung des
Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können bei Garagen Flach- oder Pultdächer bis 5°
Neigung zugelassen werden.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis
Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 70 cm
nicht überschreiten.
Höhere Kniestöcke, die bei asymmetrischen Dachformen, Dachvor-
und rücksprüngen, sowie Garagen, unter abgeschleppten Dächern
konstruktiv bedingt sind, sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.5 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig.
Die Länge der Aufbauten darf max. 40 % der Dachlänge (einzeln
oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mind. 1,5 m vom Ort-
gang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß unterhalb
des Hauptfirstes liegen.
- 6.6 Dacheinschnitte sind zulässig. Die Länge darf max. 1/3 der
Dachlänge (einzeln oder Summe) betragen.
- 6.7 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Ober-
fläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet wer-
den.

§ 7 G a r a g e n u n d N e b e n g e b ä u d e

- 7.1 Garagen sind mind. 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ent-
fernt zu errichten. Der Zufahrtsbereich (Stauraum) darf nicht
eingefriedet werden.
- 7.2 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der
Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne
des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen
und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 7.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Neben-
gebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.4 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garagen mit Giebel an der Grund-
stücksgrenze kann das Dach ausnahmsweise mit einem Walm abge-
schlossen werden.
- 7.5 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht
länger als 10,0 m ausgeführt werden.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich, darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

§ 9 Einfriedungen und Außenanlagen

9.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen bis max. 1,00 m einschl. Sockel zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind durchgehende Mauern nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur dann zulässig, wenn zugleich mit der Einfriedung eine lückenlose Hinterpflanzung erfolgt.

Formhecken und Koniferen sind am Ortsrand nicht zulässig.

9.2 Die Einfriedung von Vorgärten unter 3,0 m Tiefe ist unzulässig.

9.3 Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den Privatgrundstücken in den Vorgärten ohne Einfriedung alle 20 - 25 m ein heimischer Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Lage ist so zu wählen, daß mind. in jeder Bauparzelle ein Baum I. Wuchsklasse gepflanzt wird (Arten siehe § 9.5).

9.4 Im Bereich der Verkehrsflächen und Fußwege sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.

9.5 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen der natürlichen Vegetationszone entsprechen.

Vorrangig sollten folgende Gehölze verwendet werden:

a) Bäume:	Sträucher:
Stieleiche	Schlehe
Winterlinde	Weißdorn
Esche	Kreuzdorn
Hainbuche	Liguster
Vogelbeere	Wolliger Schneeball
Birke	Roter Hartriegel
Walnuß	Hasel
Vogelkirsche	Flieder
(Stammumfang von mind. 15 cm)	(Pflanzgröße 80 - 125 cm)

9.6 Die im Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Norden, ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindesttiefe von 4,5 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen. Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden. Großbäume sind ca. alle 25 - 30 m zu setzen und dazwischen Bäume II. Wuchsklasse ca. alle 10 m.

Die Lage der Großbäume ist so zu wählen, daß mindestens in jeder Bauparzelle ein Baum der I. Wuchsklasse gepflanzt wird. Arten siehe 9.5.

§ 10 I m m i s s i o n s s c h u t z

- 10.1 Der östliche Teil des Baugebietes liegt in der Zone Ca des Lärm-
schutzbereiches des Militärflugplatzes Lechfeld (Teil B, Ab-
schnitt XII des Regionalplanes der Region Augsburg). In diesem
Bereich des Baugebietes ist mit einem fluglärmbedingten äquiva-
lenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A) zu
rechnen.
- 10.2 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen
in diesem Bereich (Zone Ca) ein Gesamtschalldämmmaß von mind.
35 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der
Schallschutzklasse 3 entsprechen.
- 10.3 Die Gebäude entlang der Kreisstraße A 22 sind mit einem ausrei-
chenden Schalldämmmaß für die Gebäudewände und Fenster zu errich-
ten.
Es wird empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite hin
zu orientieren.

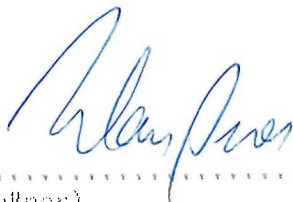
§ 11 V e r s o r g u n g s a n l a g e n

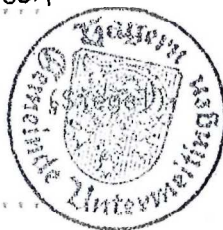
Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die
bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Ver-
sorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

§ 12 I n k r a f t t r e t e n

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung
des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Untermeitingen, den 22.11.1991





(G. Klaußner)
1. Bürgermeister