

BEBAUUNGSPLAN Nr.24

BAUGEBIET - SÜDOST 1

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT VFA/BDB
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

ALOIS STROHMAYR
ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
POSTFACH 1165
86382 STADTBERGEN

... Fertigung von 7

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

Baugebiet Südost 1

Gemeinde Untermeitingen
Landkreis Augsburg

hier: **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND STELLPLATZSATZUNG**

Stadtbergen, den 30.11.1993
Ma/Esch/93-421-T
geändert, den 27.01.1994

geändert und ergänzt gem.
Bescheid des LA vom 03.02.1995
Az. 501-610-18

A. Strohmayer
Architekt BDB/VFA

A. Strohmayer
.....

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 8.4 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), sowie dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBI. I S. 622); des Art. 98 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

SATZUNG

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30. November 1993 (vom 28. Juli 1994) und die Stellplatzsatzung der Gemeinde (i.d. Fassung vom 15.06.1993), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

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

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.3 In den einzelnen Bauquartieren sind folgende Wohneinheiten und Grundstücksgrößen zulässig.

- a) I + D nur Einzelhäuser zulässig
max. 2 WE/Gebäude

- b) I + D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte 300 m²
 Einzelhaus max. 2 WE/Gebäude
 Doppelhaushälfte max. 2 WE/Gebäude
- c) II + D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte 300 m²
 Einzelhaus max. 3 WE/Gebäude
 Doppelhaushälfte max. 2 WE/Gebäude
- d) Im Bereich zwischen Wertach- und Singoldstraße ohne
 das südöstlichste Grundstück
 pro Gebäude max. 6 WE bei einer Mindestgrundstücksgröße
 von 900 m²
- e) Im Westen - Bereich der Altenwohnungen - sind die Grund-
 und Geschoßflächenzahl maßgebend.

§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden - wobei das zulässige -D- (Dachgeschoß) ein Vollgeschoß sein darf.

§ 5 BAUWEISE

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.2 Nebengebäude und Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände aus.

Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden - auch außerhalb der Baugrenzen -, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v.H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muß unter dem Hauptfirst liegen.

- 6.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25° zulässig und dürfen die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 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.
- 6.4 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 Ortsgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 6.5 Bei der Errichtung von Wohnanlagen sind untergeordnete Aufbauten zulässig. Wobei hier die Anzahl gem. Abs. 5 nicht einzuhalten ist. Zulässig sind mehr Aufbauten, sofern sie sich nach Lage und Größe in das Ortsbild einfügen.
- 6.6 Dacheinschnitte sind nur bei Gebäuden mit II + D-Geschoßen zulässig. Die Länge darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe) betragen.
- 6.7 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 7 GARAGEN STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

- 7.1 Garagen sind mind. 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtbereich (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 7.2 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten - die Stellplatzsatzung ist Bestandteil dieser Satzung.
- 7.3 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.
- 7.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.5 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze kann das Dach ausnahmsweise mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 7.6 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 (OK Rohbeton), 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 als Einfriedungen ausschließliche senkrechte Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune außerhalb der Erschließungsbereiche zu verwenden, wenn zugleich mit der Einfriedung eine lückenlose Hinterpflanzung erfolgt. Formhecken sind nicht erlaubt.
Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 90 cm, Sockel sind unzulässig.
- 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 § 9.6).
Zuzüglich ist pro 200 m² ein Baum I. oder II. Wuchsklasse oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.
- 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 Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Grünanlagen) hat mit Bäumen der I. Wuchsklasse und Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung zu erfolgen, wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt (Arten siehe § 9.6).
- 9.6 Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig, insbesondere können folgende Arten verwendet werden:
- a) Bäume I. Wuchsklasse
Stieleiche, Winterlinde, Esche, Birke, Walnuß
 - b) Bäume II. Wuchsklasse
Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche
Stammumfang der Bäume mind. 15 cm
 - c) Sträucher
Schlehe, Weißdorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Hasel

Pflanzgröße der Sträucher 80 - 125 cm
Spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigkeit des ersten neu errichteten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück ist die Pflanzung abzuschließen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind umgehend zu ersetzen.

9.7 Zur Ortsrandeingrünung ist auf privatem Grund eine 3-reihige geschlossene Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen (Arten siehe § 9.6) auf mind. 60 % der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzflächen anzulegen.

§ 10 VERSORGUNGSANLAGEN

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

Trafostationen sind nur mit Satteldach zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides in Kraft.

Untermeitingen, den 06.03.1995



(Siegel)



.....
G. Klaußner
1. Bürgermeister