

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

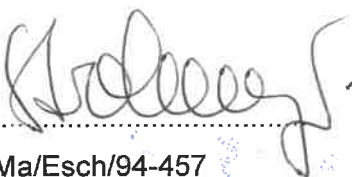
... Fertigung von 7
Teil B

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
für das Baugebiet: Offizierssiedlung
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 30.06.1994
geändert, 01.12.1994
geändert, 29.06.1995
geändert, 14.12.1995
geändert, 08.02.1996
geändert gemäß Bescheid
des Landratsamtes Augsburg
vom 09.05.1996 Az. 501-610-18

Alois Strohmayer
Architekt BDB/VFA


Ma/Esch/94-457

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 2G zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766); dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I), folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|--------|---|---|
| Teil A | - | Planzeichnung im M 1 : 1000
mit Übersichtsplänen im M 1 : 5000
und M 1 : 25000, Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken |
| Teil B | - | Textliche Festsetzungen |
| Teil C | - | Begründung |

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes - Geltungsbereich

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30.06.1994 (i.d.F. vom 08.02.1996), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt:

besondere Wohngebiete (WB)
im Sinne des § 4 a der BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen
- Gebäude für freie Berufe

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu max. 2,0 m ist zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 20 m² zulässig.

§ 6 Zahl der Vollgeschoße

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

§ 7 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Gehölze sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 wirksam zu schützen.
- 8.2 Soweit bestehende Gehölze von Baumaßnahmen betroffen sind, sind diese artengleich neu zu pflanzen; das gleiche gilt für Ersatzpflanzungen von abgestorbenen Gehölzen.
- 8.3 Grünflächen und Bepflanzungen zur Einbindung der Baumaßnahmen in die Umgebung, sowie Straßenraumgestaltungen, haben mit Pflanzen und Gehölzen der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen (landschaftsbezogene, einheimische Arten).

§ 9 Verkehrsflächen, Parkflächen (Oberflächenausbildung)

- 9.1 Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke zu befestigen (Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).
- 9.2 Die Beläge der Fuß- und Radwege sind aus Betonplatten (Gehwegplatten) Granitpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen. Dabei sollen überwiegend Materialien mit grauen oder sandfarbenen Farbtönen zur Verwendung kommen.
- 9.3 Nebenwege sind mit wassergebundener Decke herzustellen.
- 9.4 Die befahrbaren Wohnwege sind mit einem anderen Belag als die Haupteerschließungsstraßen zu versehen.
- 9.5 Die Baumscheiben sind wo möglich zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Baumschutzbügel, Gitterrost).
- 9.6 Die Vorgärten sind mit kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen und geschnittenen Hecken, nur Laubgehölze, zu säumen.
- 9.7 Mülltonnen und -container, soweit nicht in geschlossenen Räumen untergebracht, sind mit Hecken und Sträuchern einzupflanzen.

§ 10 Grundwasserschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, muß breitflächig versickert werden.

§ 11 Luftreinhaltung

Im Plangebiet sind für Neubauten die Heizungsanlagen auf umweltfreundliche, leitungsgebundene Heizenergien (Gas, Fernwärme) auszurichten.

§ 12 Immissionsschutz

12.1 Das Gebiet liegt innerhalb der Zone B des Nato-Flugplatzes Lechfeld. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis zu 75 dB(A) zu rechnen.

Bauteile die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mind. 45 dB(A) aufweisen.

Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse V entsprechen.

Sämtliche unmittelbar ins Freie führende Türen (Außentüren) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.

12.2 Straßenverkehrslärm B 17

Von der Bundesstraße B 17 bestehen erhebliche Lärmeinwirkungen. Der Planentwurf der B 17 Neu sieht eine Straßenführung in Tieflage mit Schallschutzwand vor, so daß die Lärmeinwirkungen von der B 17 dann im Rahmen der Richtlinien liegt.

12.3 Bahnlärm

ca. 80 m westlich verläuft die Bahnstrecke Kaufering - Bobingen. Die von der Bahn ausgehende Emissionen liegen unterhalb der bestehenden Lärmwerte des Flugplatzes. Der Bahnlärm wird durch die unter Punkt 12.1 und 12.2 getroffenen Festsetzungen mit abgedeckt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 13 Sockelhöhen

- 13.1 Sockel dürfen max. 0,40 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bzw. über Fahrbahn-Gehwegrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.
- 13.2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens sind außerhalb der Baugrube unzulässig.
- 13.3 Aufschüttungen sind nur im Übergangsbereich zwischen Straßenoberkante und natürlichem Gelände zulässig.

§ 14 Dächer

- 14.1 Bei Hauptgebäuden sind die in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablonen eingetragenen Dachformen zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
Bei Garagen und Gerätehäusern sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 14.2 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel zulässig.
- 14.3 Unmittelbar aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen, sowie die gleiche Trauf- und Firsthöhen.
- 14.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 45 cm gemessen von der Oberkante (OK) Dachgeschoßfußboden bis OK Dachsparren an der Außenkante des Gebäudes.
- 14.5 Gauben sind zulässig. Das Außenmaß der einzelnen Dachgauben darf 1,80 m in der Breite nicht überschritten. Bei der Anordnung von mehreren Dachgauben darf die Summe aller Außenmaße der Dachgauben nicht mehr als 30 % der Trauflänge betragen.

14.6 Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,50 m und am Ortgang 0,25 m nicht überschreiten.

14.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 15 Garagen, Stellplätze und Parkflächen

15.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen vom 15.06.1993 gilt vollinhaltlich.

15.2 Nebenanlagen und Garagen sind zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Besonders ist hierbei darauf zu achten, daß der Grünbestand unbeieinträchtigt erhalten bleibt. Die Planung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 16 Sonstige textlichen Festsetzungen

16.1 Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der fertiggestellten Straße liegt.

16.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für Haustaubenhaltung sind nicht zulässig (Sicherung des Flugbetriebes).

IV. SCHLUßBESTIMMUNGEN

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Untermeitingen, den 21. Juni 1996



G. Klaußner

.....
G. Klaußner, 1. Bürgermeister