

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

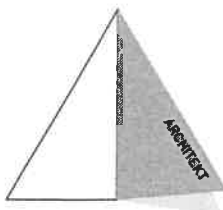
# BEBAUUNGSPLAN NR.29

BAUGEBIET  
ORTSTEIL LAGERLECHFELD

## GEMEINDE UNTERMEITINGEN

LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 23.06.1998  
geändert, den 26.11.1998  
geändert, den 18.02.1999



**ALOIS STROHMAYR**  
DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKT BDB/VFA  
POSTFACH 1165  
86382 STADTBERGEN

**DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAYR  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS - 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet - Lagerlechfeld - als

## **SATZUNG**

### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

#### **§1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit Übersichtsplan  
M 1 : 5.000 und M 1 : 25.000; Zeichenerklärung  
und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### **§2 Inhalt des Bebauungsplanes**

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 23.06.1998 ( in der Fassung vom 26.11.1998), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§3 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionser-leichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) festge-setzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisen-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

#### **§4 Maß der baulichen Nutzung**

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

4.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **§5 Zahl der Vollgeschoße**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Wobei das zulässige - D - (Dachgeschoß) ein Vollgeschoß sein kann.

#### **§6 Überbaubare Grundstücksflächen**

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist bis max. 2,0 m zulässig.

6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **§7 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Als Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:

- bei Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>
- bei Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup> / je Haushälfte
- bei Reihenhäuser 170 m<sup>2</sup> / je Haus

#### **§8 Bauweise**

8.1 Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

8.2 Die Garagen sind soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

## §9 Grünordnung

9.1 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60-100 cm zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

9.2 Die bestehenden Bäume und Sträucher sind, wie im Plan dargestellt zu erhalten.

9.3 Gehölzzusammensetzung

### Bäume I. Wuchsklasse

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

### Bäume II. Wuchsklasse

Sandbirke	(Betula pendula)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

### Sträucher

Europ. Pfaffenhütchen	(Eucnymus europaeus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

9.4 Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück 2 Obstbäume Hochstämme oder 1 Baum der 1. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen (Hausbaum).

9.5 Im Bereich der öffentlichen Grünstreifen (und Einzelbäume) an Straßen und Plätzen sind - wie zeichnerisch dargestellt - heimische Laubbäume der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Pflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang. Arten siehe Artenliste (9.3).

9.6 Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:

öffentliche Pflanzungen:	1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen
private Pflanzungen:	1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

- 9.7 Als Ortsrandeingrünung im Westen ist, wie im Plan dargestellt, auf privater Fläche ein Pflanzstreifen von 5,0 m anzulegen. Hier sind Sträucher im Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und innerhalb des Pflanzstreifens ist mind. Alle 15 m ein Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen (Arten S. 9.3). Die Ortsrandeingrünung im Nordwesten, ist wie im Plan dargestellt in den Privatgrundstücken, soweit machbar, in einer Breite von 3,0 m als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen.

## **§10 Immissionsschutz**

- 10.1 Der östliche Bereich liegt, wie in der Planzeichnung dargestellt, 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 mindestens 45 dB (A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse V entsprechen.

- 10.2 Der westliche Bereich liegt innerhalb der Lärmschutzzone C; hier im Bereich Ci mit einem fluglärmbedingten, äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 64 dB (A) - 67 dB (A).

In der inneren Teilzone Ci der Zone C müssen die Bauteile, die nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB (A) aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse IV entsprechen. Nachts ist eine ausreichende Lüftung, auch bei dauernd geschlossenen Fenstern sicherzustellen (z.B. durch Querlüftung), ansonsten ist bei höherem Schalldämmmaß von Fenstern, wie hier vorgegeben, eine technische Be- und Entlüftung erforderlich. Ferner muß beachtet werden, daß das erforderliche Schalldämmmaß  $R_w$  durch Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen nicht vermindert werden darf.

- 10.3 Straßenverkehrslärm B 17

Von der Bundesstraße B 17 bestehen erhebliche Lärmeinwirkungen. Der Neubau der B 17 (zur Zeit in Ausführung) sieht eine Straßenführung in Tieflage mit Schallschutzwand vor, so daß die Lärmeinwirkung dann im Rahmen der Richtlinien liegt.

- 10.4 Bahnlärm

Ca. 90 m westlich verläuft die Bahnstrecke Kaufering - Bobingen. Die von der Bahn ausgehenden Emissionen liegen unterhalb der bestehenden Lärmwerte des Flugplatzes.

## **§11 Grundwasserschutz**

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

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### §12 Gestaltung der Gebäude / Dächer

- 12.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung (od. glw. Material) zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf max. 12,0 m betragen.

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.

- 12.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

- 12.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.

Höhere Kniestöcke, die bei asymmetrischen Dachformen, Dachvor- und Dachrücksprüngen, sowie Garagen unter abgeschleppten Dächern konstruktiv bedingt sind, sind ausnahmsweise zulässig.

- 12.4 Dachvorsprünge dürfen bei den Hauptgebäuden am Ortgang max. 20 cm und an der Traufe max. 50 cm betragen. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

- 12.5 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mind. 1,5 m von Ortgang entfernt sein.

Der First von Dachaufbauten muß unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 12.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

#### §13 Garagen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- 13.1 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten - die Stellplatzsatzung ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage bei der Begründung).

- 13.2 Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und zusätzlich in den entsprechend festgesetzten Flächen.

- 13.3 Garagen sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz darf nicht eingefriedet werden (Stauraum).
- 13.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 13.5 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als insgesamt 8,0 m ausgeführt werden.
- 13.6 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

#### **§14 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.

#### **§15 Einfriedungen**

- 15.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen als senkrecht gegliederte Lattenzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht übersteigen.

Formhecken sind entlang der öffentlichen Straßen nicht zulässig. Zum Außenbereich hin dürfen weder Sockel noch Formhecken errichtet werden.

- 15.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern erfolgt (keine Formhecken). Artenliste siehe § 9.3.

#### **§16 Versorgungsanlagen**

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

Ausnahmsweise sind oberirdische, bauliche Anlagen für die Elektrizität zulässig, sofern diese aufgrund der Bestandssituation technisch erforderlich sind.

#### **§17 Sonstige textliche Festsetzungen**

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

#### IV. SCHLUßBESTIMMUNGEN

##### §18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Untermeitingen, den 22. März 1999 .....

  
.....  
G. Klaußner, 1. Bürgermeister

