

1. Fertigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

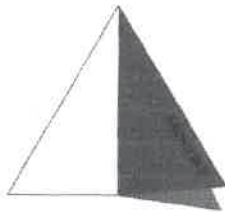
mit Grünordnung

BAUGEBIET: NORD XI

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

LANDKREIS AUGSBURG

**Stadtbergen, den 1999-10-26
geändert, den 1999-12-09
geändert, den 2000-03-30
geändert, den 2000-06-08**



ALOIS STROHMAYR
DPL.ING. UNV. ARCHITEKT BDB/VFA
POSTFACH 1165
86382 STADTBERGEN

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

B-99-717 MAWE

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 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 - Nord XI - als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|----------|---|
| Teil A - | Planzeichnung im M 1 : 1000
Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5000
Übersichtsplan M 1 : 25000
Zeichenerklärung
Verfahrensvermerke |
| 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 1999-10-26 (in der Fassung vom 2000-06-08), 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 Baunutzungsverordnung - Bau NVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 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

- (1) Die in Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
 3. 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 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Bau NVO).

§ 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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist bis max. 2,0 m zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 18 m² zulässig.

§ 7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:
bei Einzelhäuser 550 m²
bei Doppelhäuser 400 m²/je Haushälfte

§ 8 Bauweise

- (1) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
- (2) Die Zahl der Wohnungseinheiten (WE) ist beschränkt, es gilt:
2 WE pro Wohnhaus
2 WE pro Doppelhaushälfte
- (3) Die Garagen sind soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

§ 9 Grünordnung

(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.

(2) Gehölzzusammensetzung

Bäume I. Wuchsklasse

Gemeine Kiefer	(Pinus sylvestris)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior)

Bäume II. Wuchsklasse

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher

Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Pfaffenblütchen	(Euonymus europaeus)
Seidelbast	(Daphne mezereum)
Heckenkirche	(Lonicera xylosteum)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Wachholder	(Juniperus communis)

(3) Für die Durchgrünung sind pro Baugrundstück 2 Obst-

bäume Hochstämme oder 1 Baum der 1. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen (Hausbaum).

- (4) 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 (Abs.2). Es ist eine Leitbaumart zu wählen.
- (5) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungs-
termine:

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

- (6) Als Ortsrandeingrünung im Norden ist wie im Plan dargestellt, auf privater Fläche ein geschlossener Pflanzstreifen von mind. 5,0 m Breite 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. Abs.2).
- (7) Der westliche Grünstreifen entlang des Feldweges ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgelegt. Die Fläche ist mit Gras- und Wildkrautwuchs auszubilden. Es sind nur vereinzelte Baum- und Strauchgruppen, locker angeordnet, zulässig. (Arten s. Abs.2)

§ 10 Immissionsschutz

Die Gebäude entlang der (Fuggerstraße) Kreisstraße A 22 sind mit einem ausreichenden Schalldämmmaß für die Gebäudewände und Fenster zu errichten.

Es wird empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren (siehe auch Begründung Punkt 9.1).

§ 11 Grundwasserschutz

- (1) Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen muß breitflächig versickert werden.
- (2) Zufahrten und Stauräume vor Garagen dürfen nicht versiegelt werden.

III Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Gestaltung der Gebäude/Dächer

- (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. Es sind nur rechteckige Gebäude zulässig.
Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf max. 11,5 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.

- (2) **Wandhöhen**
Im Bebauungsplan wird die zulässige Wandhöhe auf 3,8 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände aus in Verlängerung der Außenwand bis zum Schnittpunkt mit OK Dacheindeckung.

- (3) Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 30 ° zulässig. Die Dachneigung des dazugehörenden Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise sind bei den Nebengebäuden und Garagen andere Dächer auch mit einer geringen Dachneigung zulässig, wenn eine Dachbegrünung erfolgt.

- (4) 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.

- (5) Dachvorsprünge dürfen bei den Hauptgebäuden am Ortgang max. 25 cm und an der Traufe max. 55 cm betragen. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

- (6) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 2,5 m von Ortgang entfernt sein.

Der First von Dachaufbauten muß unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

§ 13 Garagen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten - die Stellplatzsatzung ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage bei der Begründung).
- (2) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Garagen sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet und nicht versiegelt werden.
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- (5) Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als insgesamt 8,0 m ausgeführt werden.
- (6) Transformatorstationen 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.

Die ges. Wandhöhe einschl. Sockel darf max. 3,80 m betragen (s. § 12 Abs. 2).

§ 15 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Formhecken sind entlang der Verkehrsflächen und zum Außenbereich nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind keine Sockel zulässig.

§ 16 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen 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

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerische Festsetzungen folgender Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 9 - Nord III
- Bebauungsplan Nr. 17 - Nord VIII
- Bebauungsplan Nr. 21 - Nord IX

im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan im Bereich der Kreisstrasse (s. Planeintrag) außer Kraft.

Untermeitingen, den 21.06.2000


.....
G. Klaußner, 1. Bürgermeister



