

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 37 WOHNGEBIET „SÜDOST II“



## SATZUNG

Fassung vom 18.05.2004

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg, und vom Büro MAUER+BALDAUF, Neusäß, gefertigten Bebauungsplan Nr. 37 Wohngebiet „Südost II“ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) §2 Abs. 1, 9 u. 10  
§§ 9 und 10  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 ( BGBl. IS 2141, 1998 I S.137)  
geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ), zuletzt geändert am 22.04.  
1993 ( BGBl. I S. 466 )
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 7 Abs. 1 S. 1  
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17  
Art. 91 Abs. 3  
Vom 04. 08. 1997 ( GVBI S. 434 )
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 ( GVBI 344 )

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan “Wohngebiet Südost II”** der Gemeinde Untermeitingen gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, und vom Büro MAUER+BALDAUF, Landschaftsarchitekten GmbH, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.05.2004, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

- 3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

<b>A</b>	<b>GRZ max.</b>	<b>0,3</b>
<b>B</b>	<b>GRZ max.</b>	<b>0,4</b>
<b>C</b>	<b>GRZ max.</b>	<b>0,4</b>

- 3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

<b>A</b>	<b>GFZ max.</b>	<b>0,5</b>
<b>B</b>	<b>GFZ max.</b>	<b>0,6</b>
<b>C</b>	<b>GFZ max.</b>	<b>0,8</b>

- 3.4 **Baufeld A** **Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser**  
**Höchstmaß: I + D**  
**Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.**

- 3.5 **Baufeld B** **Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser**  
**Höchstmaß: II**

3.6 **Baufeld C**      **Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser**  
**Höchstmaß: II + D**

## 4 **BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in dem **Baufeld A** maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in dem **Baufeld B** maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Je Einzelhaus sind in dem **Baufeld C** maximal sechs Wohneinheiten zulässig.  
Ausgenommen davon sind betreutes oder integriertes Wohnen sowie sozial integrative Wohngruppen.

4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4.5 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

## 5 **GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

---

### 5.1 **DÄCHER**

5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:  
**Baufeld A, B, C**      Zulässig sind geneigte Dächer.  
Ausnahmsweise zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer.

5.1.2 Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15° aufweisen.

5.1.3 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.  
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung ...).

5.1.4 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

5.1.5 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.

5.1.6 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.



bei sonstigen geneigten Dächern  
WH max. 7,00 m  
GH max. 10,50 m

bei ausnahmsweise zugelassenen extensiv begrünten Flachdächern  
GH = WH max. 7,00 m

#### **Baufeld C : II+D**

bei Pultdächern  
GH = WH max. 9,50 m

bei sonstigen geneigten Dächern  
WH max. 7,00 m  
GH max. 12,50 m

bei ausnahmsweise zugelassenen extensiv begrünten Flachdächern  
GH = WH max. 9,50 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

## **7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN**

- 7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen. Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.
- 7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

## **8 GELÄNDEGESTALTUNG**

### **8.1 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen.

### **8.2 EINFRIEDUNGEN**

- 8.2.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen.
- 8.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste A (siehe Punkt 10.2) einzugrünen.

## **9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

### **9.1 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### **9.2 VERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER**

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## **10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

### **10.1 MASSNAHMEN VOR BAUBEGINN**

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

### **10.2 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

## **PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. *Schneeheide-Kiefernwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald*

### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn)    |
| - Fraxinus excelsior    | (Gemeine Esche) |
| - Pinus sylvestris      | (Waldkiefer)    |
| - Quercus robur         | (Stieleiche)    |
| - Tilia cordata         | (Winterlinde)   |

### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| - Sorbus aria      | (Mehlbeere) |

### **Sträucher**

Arten wie:

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Cornus sanguinea   | (Roter Hartriegel)          |
| - Corylus avellana   | (Haselnuss)                 |
| - Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn)   |
| - Lonicera xylosteum | (Gewöhnliche Heckenkirsche) |
| - Ligustrum vulgare  | (Liguster)                  |
| - Prunus spinosa     | (Schlehe)                   |
| - Salix caprea       | (Salweide)                  |
| - Viburnum lantana   | (wolliger Schneeball)       |

außerdem:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter |                      |
| - Syringa i.S.                                   | (Flieder)            |
| - Viburnum i.S.                                  | (Schneeball)         |
| fruchtende (Wild-)Gehölze wie                    |                      |
| - Ribes alpinum                                  | (Alpenjohannisbeere) |
| - Sambucus nigra                                 | (Holunder)           |

### **Heckenpflanzen**

Arten wie:

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| Acer campestre   | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |

## **10.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeanforderung eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist. Spielplätze sind gem. EN 1176 - 1177 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen Gestaltungspläne zu erstellen.

Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen sind wasserdurchlässig anzulegen.



### 10.3.1 Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, in Anlehnung an Pflanzliste A.

#### a) **Großkronige Bäume an markanten Punkten wie Einmündungen etc.:**

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm

Arten wie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Aesculus carnea (Scharlach-Roskastanie)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

#### b) **Kleinkronige Bäume entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen:**

Laubbäume II. – III. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, für Zufahrten leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Baumreihen- bzw. Gruppencharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 16-18 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Rotdorn)
- Malus i. S. (Zierapfel)
- Prunus i. S. (Zierkirschen)
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chin. Wildbirne)
- Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

In den einzelnen Wohnstraßen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

### 10.3.2 Straßenbegleitende Grünflächen

Für die Grünflächen entlang der Straßen ist bevorzugt eine extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von Wildstauden wie Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen. Nur die Bereiche des Straßenbegleitgrüns, die einer intensiven Nutzung unterliegen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

## 10.4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen Ausgleichsflächen im Umfang der ermittelten Ausgleichsverpflichtung abgebucht (siehe Begründung).

Die dem Bebauungsplan Nr. 37 zugeordneten Ausgleichsflächen liegen auf den Flurnummern 1289/105, 1289/110 und 1289/113, Gemarkung Untermeitingen und

umfassen eine Fläche von 9700m<sup>2</sup>. Bilanzierung der Ökokontoflächen siehe Begründung.

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen:  
Abmagerung vorhandener intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und Umwandlung in naturnahe Wildkraut- und Wildgrasfluren

## 10.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.  
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv. STU 16-18 cm. Arten wie: Pflanzliste A

Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im privaten Bereich festgesetzte Gehölze sind hierbei anrechenbar.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

## 10.6 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie sonstige öffentliche Aufenthaltsbereiche sind vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; insbesondere Wege, die in Grünzügen liegen. Einstreudecken sind zulässig. Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

## 11 SICHTDREIECKE

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig. Einfriedungen dürfen in den Sichtdreiecken höchstens 0,90 m hoch sein.

---

## 12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt ( Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO ).

---

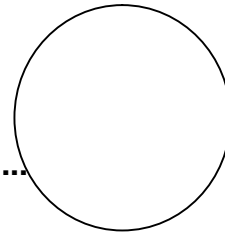
## 13 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**GEMEINDE UNTERMEITINGEN, den.....**

**KLAUßNER .....**  
**Erster Bürgermeister**



## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

### **- LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

### **IMMISSIONEN DER BAULICHEN NUTZUNGEN**

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Mischgebiet westlich des Donaurings" und Nr. 37 "Wohngebiet Südost II" der Gemeinde Untermeitingen der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-004-G01.doc vom 11.02.2004 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. 37 nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind.

### **IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSNUTZUNGEN**

Der Donauring dient der vorhandenen Bebauung als untergeordnete Erschließung. Deshalb sind derzeit keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig.

Sollte sich die Funktion des Donaurings innerhalb des übergeordneten Verkehrsnetzes ändern (Entlastungsfunktion, Umgehungsfunktion) sind zu gegebener Zeit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig. Diese sind nachrichtlich im Bebauungsplan östlich des Geltungsbereiches innerhalb der vorhandenen Grünfläche vermerkt.

## **DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

---

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt