

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „NÖRDLICHE VON-IMHOF-STRASSE“

SATZUNG

Verfahren nach § 13 a BauGB

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 25.10.2012

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der **§§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689) folgenden Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Von-Imhof-Straße“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Von-Imhof-Straße“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 25.10.2012, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.
Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 25.10.2012.

A PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im WA 1 und WA 2 gilt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im WA 1 gilt:

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

2.3 Im WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im WA 1.1 gilt:

Wandhöhe: mind. 6.00, max. 6,50 m
Firsthöhe: max. 12,50 m

Im WA 1.2 gilt:

Wandhöhe: max. 6,50 m
Firsthöhe: max. 12,50 m

- 2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.
Diese darf maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

4 STELLPLÄTZE , GARAGEN

- 4.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
Der Vorplatz (Stauraum) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.
- 4.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor muss ein Abstand von mindestens 6,0 m eingehalten werden (Stauraum).
- 4.3 Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
Eine Überdachung des Stauraums ist nur seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Grundstücksgrenze reichen.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dächer

Im WA 1.1 müssen Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirstrichtung einhalten.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach (Dachneigung WA 1.1: 42° bis 48°, WA 1.2: 35° bis 50°) zu errichten. Für untergeordnete Nebengebäude sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Im WA 1.1 darf der Dachüberstand an der Traufe der Hauptgebäude darf 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen zu erfolgen.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

5.2 Dachaufbauten

Für jedes Grundstück ist nur eine Gaubenart zulässig.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

5.3 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

5.4 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, sind nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen generell sockellos ausgebildet werden, die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen jedoch mit Sockel ausgebildet werden.

Bei Maschendraht-Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Arten aus natürlicher potentieller Vegetation) erfolgen.

5.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt

Untermeitingen, den

.....
Klaußner
Erster Bürgermeister

C HINWEISE

Niederschlagswasserversickerung

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).

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.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Stellplatzsatzung

Auf die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (StS) in der Gemeinde Untermeitingen vom 01.08.2007 wird hingewiesen.

Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit

auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionsschutz

Durch den Fahrverkehr auf der Kreisstraße A 22 kann es insbesondere auf angrenzenden Grundstücken zu Verkehrslärmimmissionen kommen. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen sind bei Um- und Neubauten die sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm zu erfüllen.