

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17

**BAUGEBIET
»NORD VII«**

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



**ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN**

Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

..1.. Fertigung von 7

B e b a u u n g s p l a n N r . 1 7

für das Gebiet: Nord VII
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: t e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Stadtbergen, den 04. August 1988
Ma/Zw/88-79
31/32

geändert, den 17. November 1988

Alois Strohmayr
Architekt BDA


.....

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 I n h a l t d e s B e b a u u n g s p l a n e s

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekten A. Strohmayr, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04. August 1988 (in der Fassung vom 17.11.1988), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 - Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 3 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

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

§ 4 Z a h l d e r V o l l g e s c h o ß e

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

- 4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße - Zahl im Kreis - ist zwingend und darf weder unter- noch überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 5.2 Nebengebäude und Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände aus.
Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 30 v.H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet; die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 6.2 Ausnahmsweise kann die Hauptfirstrichtung um 90 Grad gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig und dürfen die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können bei Garagen Flach- oder Pultdächer bis 5 Grad Neigung zugelassen werden.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.6 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein.

Der First von Dachaufbauten muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

§ 7 Garagen und Nebengebäude

- 7.1 Garagen sind mindestens 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtsbereich (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 7.2 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 7.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.4 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.
- 7.5 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze kann das Dach ausnahmsweise mit einem Walm abgeschlossen werden.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohdecke), darf höchstens 0,30 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

§ 9 Einfriedungen und Anpflanzungen

- 9.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen bis max. 1,00 m einschließlich Sockel zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind durchgehende Mauern sowie Maschendrahtzäune nicht zulässig.

Formhecken und Koniferen sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 9.2 Die im Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Norden ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5,0 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen. Es sind ausschließlich bodenständige heimische Gehölze zu verwenden. Großbäume sind ca. alle 25 - 30 m zu setzen und dazwischen Bäume II. Wuchsklasse ca. alle 10 m.
Die Lage der Großgehölze ist so zu wählen, daß mindestens in jeder Bauparzelle ein Baum I. Wuchsklasse gepflanzt wird. Vorrangig sollten folgende Gehölze verwendet werden:

a) Bäume

b) Sträucher

Stieleiche
Winterlinde
Esche
Hainbuche
Vogelbeere
Birke
Walnuß
Vogelkirsche

Schlehe
Weißdorn
Kreuzdorn
Liguster
Wolliger Schneeball
Roter Hartriegel
Hasel
Flieder

(Stammumfang von
mind. 15 cm)

(Pflanzgröße
80 - 125 cm)

9.3 Öffentliche Grünfläche

Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens (im Westen parallel zur Kreisstraße) ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen zu pflanzen. I. Wuchsklasse im Abstand von 12 - 15 m.

9.4 Im Bereich der Verkehrsflächen sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten, wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt (Arten siehe § 9.2).

§ 10 I m m i s s i o n s s c h u t z

- 10.1 Der östliche Teil des Baugebietes liegt in der Zone Ca des Lärmschutzbereiches des Militärflugplatzes Lechfeld (Teil B Abschnitt XII des Regionalplanes der Region Augsburg). In diesem Bereich des Baugebietes ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A) zu rechnen.
- 10.2 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen in diesem Bereich (Zone Ca) ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
- 10.3 Die Gebäude entlang der Kreisstraße A 22 sind mit einem ausreichenden Schalldämmmaß für die Gebäudewände und Fenster zu errichten. Es wird empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

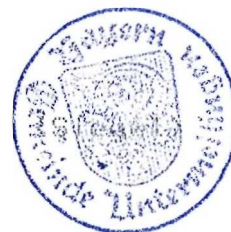
§ 11 V e r s o r g u n g s a n l a g e n

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

§ 12 I n k r a f t t r e t e n

- 12.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.
- 12.2 Für den vom Geltungsbereich erfaßten Überlagerungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 - Nord III - aufgehoben.

Untermeitingen, den 18.04.1985



.....
Klausner
1. Bürgermeister