1. Fertigung von 7

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18

BAUGEBIET
»NORD VIII«

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN

B-88-80

Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Verwaltungsgemeinschaft
Lechfeld
23. FEB. 1989
SG

B e b a u u n g s p l a n N r . 1 8

für das Gebiet: Nord VIII
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/88-80
29/30
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 Gemeindeverordnung 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. Nov. 88), 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 Bekamtmachung vom 15. September 1977 (BGBl.IS.1763) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

§ 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 Geschoßflächenzahlen 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 Höchst-

grenze 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 B a u w e i s e

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO).

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 G e s t a l t u n g d e r G e b ä u d e

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-Rohbeton), 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 dargestellten Flächen ohne Einfriedung dürfen keinerlei Einfriedungen erhalten (auch keine Hecken). Diese Bereiche sind gärtnerisch oder als Rasenflächen anzulegen, mit Ausnahme der Eingänge, Zufahrten und des Standplatzes für Mülltonnen.

9.3 Die Einfriedung von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist nicht zulässig.

9.4 Die im Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Norden und Osten ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindesttiefe 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	Schlehe
Winterlinde	Weißdorn
Esche	Kreuzdorn
Hainbuche	Liguster
Vogelbeere	Wolliger Schneeball
Birke	Roter Hartriegel
Walnuß	Hasel
Vogelkirsche	Flieder
(Stammumfang von mind. 15 cm)	(Pflanzgröße 80 - 125 cm)

9.5 Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Grünanlagen) hat mit Bäumen I. Wuchsklasse und Sträucher gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung zu erfolgen, wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt (Arten siehe § 9.4).

9.6 Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens (im Süden - Sachsenstraße) ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen zu pflanzen II. Wuchsklasse im Abstand von 12 - 15 m.

9.7 Im Bereich der Verkehrsflächen und Fußwege sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.

§ 10 I m m i s s i o n s s c h u t z

10.1 Das Baugebiet liegt in der Zone C des Lärmschutzbereiches des Militärflugplatzes Lechfeld (Teil B; Abschnitt XII des Regionalplanes der Region Augsburg) und des südöstlichen Teilbereiches in der Zone Ci. In diesen Bereichen ist mit folgenden fluglärmbedingten, äquivalenten Dauerschallpegeln zu rechnen:

Zone Ca - 62 dB(A) bis 64 dB(A)
Zone Ci - 64 dB(A) bis 67 dB(A)

10.2 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen im Bereich der Zone Ca ein Gesamtschalldämmaß von mindestens 35 dB(A) und in Zone Ci von mindestens

40 dB(A) aufweisen.

Fenster müssen in der Zone Ca mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 und in der Zone Ci der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

§ 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 der Bebauungspläne Nr. 9 - Nord III und Nr. 16 - Nord VI aufgehoben.

Untermeitingen, den 18.04.1988

(Klaußner)
1. Bürgermeister