

^{1.} Fertigung von 7
BEBAUUNGSPLAN Nr. 20

**BAUGEBIET
»SÜD III**

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



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

B-90-248

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 . 2 0

für das Gebiet: Süd III

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 31. Januar 1991
Ma/Zw/90-248-T
geändert, den 16. Mai 1991
geändert, den 12. September 1991

Alois Strohmayr
Architekt BDA



.....

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie § 1 Abs. 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch; 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 Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.09.1991), 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 Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) 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; bei Wohnanlagen gelten die Zahlen für die ges. Anlage.

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 5 B a u w e i s e

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden gilt die BayBO.
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände aus.
Garagen und Nebengebäude dürfen in ihrer Lage und Gestaltung das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung oder gleichwertigem Material und Struktur zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- 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 oder Walm abzuschließen und die Firsthöhe muß unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.2 Ausnahmsweise kann die Hauptfirstrichtung um 90°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 mind. 25° zulässig und dürfen die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 70 cm nicht überschreiten.
Höhere Kniestöcke, die bei assymetrischen Dachformen, Dachvor- und -rücksprüngen, sowie Garagen, unter abgeschleppten Dächern konstruktiv bedingt sind, sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.5 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 40 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mind. 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 6.6 Bei der Errichtung von Wohnanlagen sind untergeordnete Aufbauten zulässig. Wobei hier die Anzahl gem. Abs. 5 nicht einzuhalten ist. Zulässig sind mehr Aufbauten, sofern sie sich nach Lage und Größe in das Ortsbild einfügen.
- 6.7 Dacheinschnitte sind zulässig. Die Länge darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe) betragen.
- 6.8 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 7 Garagen und Nebengebäude

- 7.1 Garagen sind mind. 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtsbereich (Staauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 7.2 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.

- 7.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.4 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze kann das Dach ausnahmsweise mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 7.5 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich, darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahr- bahnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschließungs- straße.

§ 9 Einfriedungen und Außenanlagen

- 9.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen bis max. 1,00 m einschl. Sockel zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflä- che sind durchgehende Mauern zulässig. Maschendrahtzäune sind nur dann zulässig, wenn zugleich mit der Einfriedung eine lücken- lose Hinterpflanzung erfolgt.

Formhecken und Koniferen sind am Ortsrand nicht zulässig.

- 9.2 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen ohne Einfriedung dürfen keinerlei Einfriedungen erhalten. Diese Bereiche sind gärtnerisch oder als Rasenflächen anzule- gen, mit Ausnahme der Eingänge, Zufahrten und des Standplatzes für Mülltonnen.
- 9.3 Die Einfriedung von Vorgärten unter 3,0 m Tiefe ist unzuläs- sig.
- 9.4 Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den Privatgrundstücken in den Vorgärten ohne Einfriedung alle 20 - 25 m ein heimischer Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Lage ist so zu wählen, daß mindestens in jeder Bauparzelle ein Baum I. Wuchsklasse ge- pflanzt wird (Arten siehe § 9.7).
- 9.5 Im Bereich der Verkehrsflächen und Fußwege sind, wie im Bebau- ungsplan dargestellt, Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die- se Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.
- 9.6 Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Spiel- platz, Grünanlagen) hat mit Bäumen der I. Wuchsklasse und Sträu- chern 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 § 9.7).
- 9.7 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen der natürlichen Vegetationszone entsprechen.

Vorrangig sollten folgende Gehölze verwendet werden:

- | | | | |
|----|------------------|----|---------------------|
| a) | <u>Bäume:</u> | b) | <u>Sträucher:</u> |
| | Stieleiche | | Schlehe |
| | Winterlinde | | Weißdorn |
| | Esche | | Kreuzdorn |
| | Hainbuche | | Liguster |
| | Vogelbeere | | Wolliger Schneeball |
| | Birke | | Roter Hartriegel |
| | Walnuß | | Hasel |
| | Vogelkirsche | | Flieder |
| | (Stammumfang von | | (Pflanzgröße |
| | mind. 15 cm) | | 80 - 125 cm) |

§ 10 Immissionsschutz

Die Gebäude entlang der Kreisstraße A 22 sind mit einem ausreichenden Schalldämmmaß für die Gebäudewände, Dächer und Fenster zu errichten, so daß die der Raumnutzung entsprechenden Anhaltswerte für einen Geräuschpegel gemäß der VDI 2719 eingehalten werden. Bei den Gebäuden, die entlang der Kreisstraße A 22 bzw. der Lücken liegen, sind die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

§ 11 Versorgungsanlagen

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

Trafostationen sind nur mit Satteldach zulässig.

§ 12 Inkrafttreten

12.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

12.2 Gleichzeitig werden im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 12 - Süd I - die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Planes aufgehoben.

Untermeitingen, den 22.11.1991



(Klaußner)
1. Bürgermeister

