2. Fertigung

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

„Östlich der Römerstraße“

SATZUNG

Verfahren gem. § 13 a BauGB

erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2

Fassung vom 07.11.2013
Ergänzt am 30.01.2014

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 07.11.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 07.11.2013, ergänzt am 30.01.214
- Satzung in der Fassung vom 07.11.2013, ergänzt am 30.01.2014

Beigefügt ist

- Die Begründung in der Fassung vom 07.11.2013, ergänzt am 30.01.2014

D FESTSETZUNGEN

Die geänderten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ ersetzen bzw. ergänzen ausschließlich innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ in der Fassung vom 23.07.1970 voll inhaltlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ in der Fassung vom 23.07.1970 weiterhin fort.

ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG:

Die in der Planzeichnung des wirksamen Bebauungsplanes festgesetzten Satteldächer mit Hauptfirstrichtung (Ost-West) sowie die festgesetzten Garagen mit Dächern entfallen, die Dächer werden textlich neu festgesetzt.

ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

§ 1

§ 1 entfällt

~~*Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 22.06.1962 (BGBl. I S 429) und der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S 1233) festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNutsVO höchstzulässigen Geschoß- und Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.*~~

§ 1 NEU

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

§ 2

§ 2 entfällt

~~*I. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Garagen sind an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle zu errichten.*~~

~~*II. Ausnahmsweise können die Garagen an der Grundstücksgrenze, an der sie in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehen sind, innerhalb der Baugrenzen vor- und rückwärts versetzt werden. Beim Zusammenbau der Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.*~~

~~*III. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle oder außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn besondere Gründe vorlie-*~~

~~gen und die einschlägigen Bestimmungen der BayBO beachtet werden, soweit städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.~~

§ 2 NEU

2.1 Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

2.2 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.

§ 3

§ 3 entfällt

~~Zusätzlich zu den Garagen sind Nebengebäude bis zu 20 m2 zulässig. Sie sind innerhalb der Baugrenzen als erdgeschossige Massivbauten zu errichten und mit den Garagen einheitlich gestaltet zusammenzubauen. § 2 Abs. II und III ist entsprechend anzuwenden.~~

§ 3 NEU

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 4

§ 4 entfällt

~~Jedes Baugrundstück muß mindestens 600m2 groß sein, mit Ausnahme der nördlich an der Schwabenstraße liegenden Doppelhausbebauung.~~

§ 5

§ 5 entfällt

~~Einfriedungen an den Straßenfronten müssen als gehobelte Lattenzäune mit Betonsockel oder Natursteinsockel, der sich in das Straßenbild entsprechend einfügt, ausgeführt werden. Der Sockel darf nicht höher als 0,2 m, die gesamte Einfriedung muss 0,9 m hoch sein.~~

~~Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus anderem Material zulässig, wenn dadurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Maschendrahtzäune (0,9 m hoch) ausgeführt werden, wobei Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, mit Hecken oder Buschgruppen zu hinterpflanzen sind.~~

~~Einfahrtstore und -türen können aus anderem Material hergestellt werden. Sie sind in der Gestaltung auf die anschließenden Lattenzäune abzustimmen. (senkrechte~~

~~*Formgebung). Torpfeiler sind in solchem Ausmaße zulässig, wie es zur Unterbringung von Mülltonnenschränkchen, Briefkästen usw. erforderlich ist.*~~

§ 5 NEU

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Mauern sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig.
Es ist ein Durchlass von 15 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen.
Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen.

§ 6

§ 6 entfällt

~~*Die Dächer der Wohnhäuser „I“ mit Flachdach sind mit einer Neigung on 0 - 5 Grad, die Dächer der Wohnhäuser „I“ mit Satteldach sind mit einer Neigung von 15 - 25 Grad, die Dächer der Wohnhäuser I mit Walmdach sind mit einer Neigung der Hauptfirstrichtung von 15 - 25 Grad, die Dächer der Wohnhäuser „II“ sind als Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 25 Grad zulässig.*~~

§ 6 NEU

Im WA sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 5°- 35°
  (Zeltdach, Walmdach und Pultdach)
- stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36°- 50°
  (Satteldach)

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 36°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Gaubenarten wie Fledermausgauben oder Spitzgauben sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 7

§ 7 entfällt

~~*Als Dacheindeckungsmaterial für Gebäudedächer mit Neigung von 15 Grad und darüber sind gebrannte Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis schwarzbraun zu verwenden. Anderes Material nur dann, wenn es in seiner optischen Wirkung gleichkommt. Flachdächer sind nur mit einer mindestens 5-6 chm starken Kiesschüttung auszuführen.*~~

§ 7 NEU

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. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

§ 8

§ 8 NEU

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich des WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

8.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

§ 9

§ 9 NEU

9.1 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Zahl der Geschosse und Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Im WA gilt:

Im WA sind zwei Gebäudetypen zulässig. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (II). Bei Gebäuden mit steilgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (I+D).

Die **Wandhöhe WH** darf
bei flach geneigten Dächern max. 6,5 m
bei stark geneigten Dächern max. 4,2 m betragen.

Die **Gesamthöhe GH** darf
bei flach geneigten Dächer, Walm- und Zeltdächer max. 9,0 m
bei flach geneigten Dächer, Pultdächern max. 8,5 m
bei stark geneigten Dächern, Satteldächer max. 9,0 m
betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 5° bis 35°
Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 36° bis 50°

9.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf max. +/- 0,2 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

ERGÄNZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Für Laubbäume ab einem Stammumfang von 40 cm, die entfernt werden müssen, sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen zu leisten. Dabei ist für jeden Laubbaum mit einem StU $\geq$ 40 cm ein Laubbaum der regional vorkommenden Arten in einer Pflanzqualität von StU 18/20 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Untermeitingen, den 14.04.2014

Georg Klaußner
Erster Bürgermeister

Siegel