

# Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Aurikelweg" in Obergünzburg

---

Die Marktgemeinde Obergünzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan für das Gebiet Obergünzburg Aurikelweg.

## B e b a u u n g s p l a n A u r i k e l w e g

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Aurikelweg Änderung und Erweiterung der Grundstücke Fl.Nr. 417/36; 417/24; 417; 417/5; 418; 385/2; 386/5; 387; 387/2; 388; 388/8; 388/5; 388/9; 388/4; 388/6 Gemarkung Obergünzburg gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, Willofser Str. 39, 8953 Ebersbach-Obergünzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.08.1988 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichneten Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächen-zahlen (GFZ) bestimmt.

### § 4 Bauweise

(1) Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Im Bebauungsplangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(3) Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

(4) Die Garagen mit etwaigen, sonstigen Nebengebäuden sollen, soweit nicht entsprechende Festsetzungen getroffen worden sind, dort errichtet werden, wo dies die Bebauungsplanzeichnung vorsieht.

#### § 5 Zahl der Vollgeschosse

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

#### § 6 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die eingezeichneten Firstrichtungen für die Hauptgebäude und Anbauten sind maßgebend. Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten.

#### § 7 Dachform und Dachneigung für die Gebäude

##### Hauptgebäude

(1) Im gesamten Planungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 21° bis 28° zulässig.

(2) Die Dachgestaltung muß dem Bebauungsplan entsprechen.

(3) Für alle Satteldächer sind nur rote Dachziegel- bzw. rote Betondachsteineindeckung zulässig.

(4) Die Dächer müssen an der Traufe mind. 0,80 m höchstens 1,40 m, am Ortgang mind. 0,80 m höchstens 1,20 m überstehen. Ausnahmen sind als Balkonüberdachung zulässig.

(5) Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Für die eingetragenen Traufhöhen talseitig (TH) werden für eine Erhöhung keine Ausnahmen erteilt.

##### Garagen und Nebengebäude

(1) Für alle Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit roten Dachziegel- bzw. roten Betondachsteineindeckung zulässig.

(2) Die Dachüberstände müssen am Ortgang mind. 0,50 m und an der Traufe mind. 0,60 m betragen.

### § 8 Dachaufbauten

(1) Dachgaupen sind 2 Stück pro Dachseite als Einzelgaupen bei einer Dachneigung von 28° zulässig. Die Dachgaupen sind mit einer Dachneigung von 35°, Fenstergrößen 1,01/1,26 m und einer Gesamtansichtsfläche, einschl. Giebel von höchstens 1,90 m<sup>2</sup> zulässig. Dachüberstände höchstens am Ortgang 15 cm, an der Traufe 10 cm.

(2) Liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von höchstens 1,10 m<sup>2</sup> dürfen nur in die Dachfläche ohne Dachgaupen eingebaut werden.

### § 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

(1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen werden nicht zugelassen!

### § 10 Kniestöcke

(1) Bei sämtlichen Gebäuden I und D ist ein Kniestock gemessen zwischen Oberkante Decke über Erdgeschoß und Oberkante Fußpfette bis zu einer Höhe von K 0,75 m, genau nach der Festlegung im Bebauungsplan zulässig.

### § 11 Gebäude am Hang

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind nur im geringem Umfang zur Einfügung der Gebäude zulässig. Die angegebene Traufhöhe talseitig darf auch nach den Planierarbeiten nicht überschritten werden. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausrundungen, dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden.

Ein 2. Untergeschoß ist nicht gestattet. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschungen anschließen.

### § 12 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, Holz, sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind solange erwünscht, wie sie die für gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Metall-, Eternit- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.

(2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

(4) Die Balkongeländer sind in Holz auszuführen und müssen landschaftsgebunden gestaltet werden, und müssen sich dem Gesamtbild des Baugebietes anpassen, überladene Brüstungsprofilierungen sind nicht erwünscht.

### § 13 Garagen und sonstigen Nebengebäude

(1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für die Gestaltung der Garagen mit Nebengebäude gelten die gleichen Festlegungen wie für die Hauptgebäude, soweit die Satzung oder der Bebauungsplan keine weiteren Festlegungen getroffen hat.

(2) Die Stellfläche vor den Garagen, winkelrecht zur Einfahrt gemessen, muß 5 m betragen.

(3) Garagentore sollen nur in Holz ausgeführt werden.

### § 19 Einfriedung und Gestaltung der Vorgärten

(1) Entlang der öffentlichen Straßen sind teilweise schraffierte Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die als Rasen oder Pflanzfläche zu gestalten sind. Eine Einfriedung des Grundstückes darf erst nach dieser ausgewiesenen Fläche erfolgen, oder bei entsprechender Bepflanzung zwischen der Bepflanzung, die Flächen dürfen auch nicht kleingärtnerisch genutzt werden.

(2) Alle Einfriedungen im Straßenbereich nach Abs.1 sind einschl. der Gartentürchen als 0,90 m hohe Holzzäune mit einem möglichen Betonsockel von 0,25 m auszuführen.

(3) Sämtliche übrige Einfriedungen können auch als 1 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel ausgeführt werden, Grelle Farben sind unzulässig.

(4) Die auf der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten und schraffierten Flächen vor den Garagen sind als Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden. Der Belag sollte gestalterisch dem Gesamtbild angeglichen werden, wobei die Oberfläche der Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten ist.

### § 14 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf der Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

### § 15 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen und Antennen sind nicht zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegrafengesetz (TWG) vom 18.12.1899 (R.G.B.L. S. 705) werden hier durch nicht berührt.

**§ 16 Bepflanzung**

- (1) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind die Grundstücke entsprechend mit lockeren Strauch- und Gehölzgruppen zu bepflanzen.
- (2) Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken können ebenfalls lockere Strauch- und Gehölzgruppen gepflanzt werden.
- (3) Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen und Einzelbepflanzungen sind nach dem Plan des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege anzulegen und die entsprechenden Bäume zu pflanzen.
- (4) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (5) Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
- (6) Die in der Bebauungsplanzeichnung zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind unter folgenden Arten auszuwählen.

Linde, Ahorn, Eiche, Hainbuche, Buche.

Für alle Bäume beträgt der Stammumfang bei der Pflanzung 15 - 20 cm.

Die Plangrünflächen bleiben im Eigentum des Marktes Obergünzburg. Sie werden den Anliegern zur Nutzung überlassen, diese haben auch den Unterhalt zu tragen.

**§ 17 Trafostation**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation ist gestalterisch den Garagengebäuden anzugleichen.

**§ 18 Strafbestimmungen**

Gemäß Art. 89 der Bayer. Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 19 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gem. § 12 BauGB mit Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich.

Obergünzburg, den ..... - 2. AUG. 1988 .....

.....  
Helmut Schreck, Bürgermeister