

## E n t w u r f

Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über die Änderung eines Teilbereiches (A) des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Eschbach" in Obergünzburg genehmigt mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom 15.12.1966 Nr. 1600/66

---

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)

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 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) folgende anzeigepflichtige Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Obergünzburg Eschbach.

## Ä n d e r u n g   B e b a u u n g s p l a n   E s c h b a c h

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Teilbereich (A) des Gebietes Eschbach der Grundstücke Fl.Nr. 1655/2 Teilfläche und 1655/28; 133/2 Gemarkung Obergünzburg gilt die vom Planungsauftragten Ernst Demmler, Willofser Straße 39, 8953 Ebersbach-Obergünzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.05.1990 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Das im besth. Bebauungsplan für diesen Teilbereich festgesetzte WA bezeichneten Gebiet wird wieder als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Geschobzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschobflächenzahlen (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. Ausnahmsweise können sie unter Einhalten der gesetzlichen vorgeschriebenen Abstandsflächen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.

#### § 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze bzw. zwingend.

#### § 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  $21^{\circ}$  bis  $28^{\circ}$  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  $28^{\circ}$  zulässig. Die Dachgaupen sind mit einer Dachneigung von  $35^{\circ}$ , Fenstergrößen 1,01/1,26 m und einer Gesamtansichtsfläche, einschl. Giebel von höchstens 1,90 qm zulässig. Dachüberstände höchstens am Ortgang 15 cm, an der Traufe 10 cm.

(2) Wiederkehre können bei Gebäuden mit Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden, wenn dies der Gestaltung des Gebäudes angepasst ist, die Gestaltung muß mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen werden.

(3) Liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von höchstens 1,10 qm dürfen nur in die Dachfläche ohne Dachgaupen eingebaut werden.

#### § 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

(1) Bei sämtlichen Gebäuden ist die Höhe von OK. Kellerboden im Bebauungsplan festgelegt.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen nicht verändert werden. Ausnahmen von den Festsetzungen des Abs. 1 u. 2 werden nicht zugelassen.

### § 10 Kniestöcke

(1) Bei Gebäuden mit zwingend II Vollgeschosse ist eine Kniestock gemessen zwischen Oberkante Decke über Obergeschoß und Oberkante Fußpfette bis zu einer Höhe von K. 0,50 m zulässig.

(2) Bei Gebäuden mit bis zu II. Vollgeschosse ist ein Kniestock gemessen zwischen Oberkante Decke über Erdgeschoß und Oberkante Fußpfette bis zu einer Höhe von K. 1,50 m zulässig.

### § 11 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-, Faserzement- 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.

### § 12 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.

### § 13 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 (RGL. 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 12 - 20 cm.

#### § 17 Trafostation

Die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation ist gestalterisch den Garagengebäuden anzugleichen.

#### § 18

(1) Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem Mischwasserkanal zur gemeindlichen Kläranlage. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Falls dies nachweislich nicht möglich ist, kann dieses Wasser ausnahmsweise, jedoch nur mit Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes und der Gemeinde in die Kanalisation eingeleitet werden. Diese Maßnahme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt zu beantragen ist.

(2) Drainagewässer dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden. Insoweit sind die Keller der Gebäude als wasserdichte Wanne auszuführen.

(3) Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

#### § 19 Strafbestimmungen

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

#### 3 20 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 12 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Obergünzburg, den 28.11.1990 .....

.....  
Helmut Schreck, Bürgermeister