

Satzung

der Marktgemeinde Obergünzburg über den Bebauungsplan für das Baugebiet „Ebersbach West“

Die Marktgemeinde Obergünzburg erläßt aufgrund des §2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 8.12.86 (BGB1.I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. F. vom 23.1.90 (BGB1.I S.132), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.82 (BayRs 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 11.9.89 (BayRS 2020-1-1-I) sowie das „Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G)“ vom 6.5.93 (BGB1.I S. 623)“ folgenden Bebauungsplan „Ebersbach West“ in Obergünzburg als Satzung.

Bebauungsplan „Ebersbach West“

A. Festsetzungen

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Ebersbach West“ mit den Grundstücken Fl. Nr. 1135; Teilfl. 1137; Teilfl. 1130; 1134/2; 1134; 133/2; 389/7; 389/6; 389/4; 389/8; Teilf. 1140; Teilfl. 1143; 1211/2 Staatsstraßenfläche, Gemarkung Ebersbach gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, Willofer Str. 39, 87634 Ebersbach-Obergünzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 1.2.94 geändert am 6.8.94 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit MD. bezeichnete Gebiet wird als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.90 (BGB1. I S. 132) geändert durch Evertr. vom 31.8.90 (BGB1. II S. 889, 1122) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Ziff. 5 Schank- und Speisewirtschaften und Ziff. 9 Tankstellen. Die in § 5 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, die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

§ 4 Bauweise

(1) Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise

(2) Im Bebauungsgebiet „Dorfgebiet“ MD sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Soweit in Bereichen, in denen ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig ist, auf Grund der künftigen Grundstücksgröße auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich ist, kann für die Errichtung dieses Gebäudetyps eine Ausnahme zugelassen werden, wenn u.a. auf den Baugrundstücken insbesondere auch eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes

entsprechende Lösung für den ruhenden Verkehr gewährleistet ist und der straßenmäßige Anschluß (Grundstückszufahrt) sich mit der Verkehrsplanung der Gemeinde deckt.

(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 keine Grenzbebauung auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mögliche Grenzbebauung wird ausgeschlossen. Der seitliche oder rückwärtige Grenzabstand der Garagen ist gegenüber der BayBO mit einem geringeren Abstand wie im Bebauungsplan mit 1,50 m Abstand vermaßt möglich.

(5) Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise, soweit diese nicht die Abstände zu den Nachbargrundstücken betreffen, zugelassen werden, die im Bebauungsplan festgelegten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.

(6) Die Garagen auf den Plätzen 1 bis 4 müssen innerhalb des Gebäudes und des Geltungsbereiches errichtet werden. Diese Festlegung ist begründet durch das Straßen- und Ortsbild und durch die Emmissionen von der Staatsstraße 2055.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten, soweit keine zwingenden Festsetzungen der Geschossigkeit erfolgt, als Höchstgrenze. Bei Gebäuden mit I + D K 1,50 m gilt das Dachgeschoß über Erdgeschoß als Vollgeschoß, bei Gebäuden mit U/I + D K 1,50 m bzw. K 1,00 m kann auch das Untergeschoß als weiteres Vollgeschoß ausgebildet werden.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die eingezeichneten Firstrichtungen für die Hauptgebäude und Anbauten sind maßgebend. Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Gebäude müssen mindestens um 10 % länger als breit sein. Die Gebäude auf den Plätzen Nr. 1 bis 4 müssen aus gestalterischen Gründen mindestens um 20 % länger als breit sein.

§ 7 Dachform und Dachneigung für die Gebäude

Hauptgebäude

(1) Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 34° zulässig.

(2) Die Dachgestaltung muß dem Bebauungsplan entsprechen.

(3) Für alle Satteldächer sind nur ziegelrote oder rote Dachziegel- bzw. Betondachsteineindeckungen zulässig.

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

(5) Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend, soweit diese nicht schon im Bebauungsplan eingetragen sind.

Garagen und Nebengebäude

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

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

(3) Die Garagen auf den Grundstücken Nr. 1 bis 4 müssen im Gebäude integriert sein.

§ 8 Dachaufbauten

(1) Dachgaupen sind 2 Stück pro Dachseite zugelassen, wenn sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Orts- und Landschaftsbildes einfügen. Sie müssen folgende Anforderungen erfüllen: Die Breite darf max. 1,80 m betragen. Das Dachende der Gaupe muß mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Zwischen den Gaupen müssen 2,50 m und zwischen Gaupe und Giebelaußenwand muß der Abstand mind. 2,50 m betragen.

Bei entsprechender Gestaltung können auch Einzelgaupen mit einer Fenstergröße 1,15 / 1,26 m mit einer Dachneigung von 36° bis 40° zugelassen werden. Die Gesamtansichtsfläche einschl. Sparren darf 2,70 m² nicht überschreiten.

(2) Standgiebel können zugelassen werden, wenn diese auch im Bebauungsplan nicht dargestellt sind und wenn diese nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge breit sind und der Gestaltung des Gebäudes angepasst werden. Die Gestaltung muß mit der Genehmigungsbehörde abgeprochen werden. Die Standgiebel können mit einer Dachneigung von 36° bis 40° zugelassen werden.

(3) Liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von höchstens 1,10 m² dürfen nur in die Dachfläche ohne Dachgaupen eingebaut werden.

Bei entsprechender Gestaltung und Einfügung in das Ortsbild sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich. Grundsätzlich ist die Gestaltung mit der Genehmigungsbehörde abzusprechen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(4) In die Dachfläche eingebaute Sonnenkollektoren mit gleicher Neigung wie die Dachfläche sind zulässig.

§ 9 Sockelhöhe

(1) Bei sämtlichen Gebäuden wird die Höhe der Decke über Kellergeschoß je nach Geländeverlauf bei der Absteckung festgelegt, wobei die Decke über Kellergeschoß höchstens 0,25 m über Straße und Gehweg sein soll.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen und Abgrabungen bis auf die Grundstücke Nr. 7 und 8 im Süden mit U/I + D K 1,00 m nicht wesentlich verändert werden. Die Grundstücke Nr. 7 und 8 können mit Absprache der Genehmigungsbehörde verändert werden, ein Bestandsplan des Geländes und ein neuer Höhenplan sind vorzulegen. Ausnahmen von den Festsetzungen des Abs. 1 und 2 werden nicht zugelassen.

(3) Jedem Eingabeplan ist ein Geländeschnitt M = 1 : 100 mit Höhenlage des Gebäude mit besth. Gelände und mit dem Gelände nach Abschluß der Planierarbeiten.

§ 10 Kniestöcke

(1) Bei sämtlichen Gebäuden wird der Kniestock zwischen Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß bzw. Obergeschoß und Oberkante Fußpfette gemessen, genau nach der Festlegung im Bebauungsplan.

(2) Bei den eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß ist im Dachgeschoß ein Kniestock von max. 1,50 m zulässig.

(3) Bei den Gebäuden I + D = 1,50 (eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß) ist für die Standgiebel ein Kniestock von max. 2,20 m zulässig.

(4) Bei den Gebäuden U/I + D = 1,00 ist für die Standgiebel ein Kniestock von max. 1,60 m zulässig.

(5) Bei den zweigeschossigen Gebäuden II ist der Kniestock über der Rohdecke über Obergeschoß und Oberkante Fußpfette bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 11 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterische zu befürwortende Materialien sind solange erwünscht, wie sie die für ein 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.

(3) Die Balkongeländer sind in Holz auszuführen, müssen landschaftsgebunden gestaltet werden und müssen sich dem Gesamtbild des Baugebietes anpassen, überladenen Brüstungsprofilierungen sind nicht erwünscht. Metallgeländer können bei entsprechender Gestaltung zugelassen werden.

(4) Bei den zweigeschossigen Gebäuden II Plätze 1 bis 4 muß die Gestaltung (Fassadengestaltung) mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen werden.

§ 12 Garagen, einschl. sonstiger 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) Sämtliche Nebengebäude müssen in einem Baukörper mit der Garage oder dem Haus errichtet werden und sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Geräteräume sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
- (3) Der Abstellplatz im Stauraum vor der Garage, winkelrecht zur Einfahrt gemessen, muß 5 m betragen.
- (4) Der Stauraum vor den Garagen ist veränderbar mit dem Standort der Garagen, jedoch sind die 5,0 nach Abs. 3 einzuhalten.
- (5) Garagentor soll nur in Holz ausgeführt werden.
- (6) Für jede Wohnung sind 1 ½ Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Die Stauraumfläche vor den Garagen kann nicht als Stellfläche gerechnet werden.
- (7) Die Garagen auf den Plätzen 1 bis 4 müssen innerhalb des Gebäudes errichtet werden.

§ 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

(1) Entlang der öffentlichen Straßen sind teilweise schraffierte Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die als Rasen oder Pflanzenfläche zu gestalten sind. Eine Einfriedung des Grundstückes darf erst nach dieser ausgewiesenen Fläche erfolgen, oder bei entsprechender Bepflanzung zwischen der Bepflanzung, Abstand der Einfriedung mind. 1,00 m von der Grenze, dürfen auch nicht kleingärtnerisch genutzt werden.

Die Einfriedung zwischen bzw. hinter der Bepflanzung kann mit einem bis 0,90 m hohem Holzzaun einschl. bis zu 0,15 m hohem Betonsockel ausgeführt werden.

(2) Sämtliche übrige Einfriedungen können auch als 1,00 m hohe Zäune ausgeführt werden. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,10 m mit Stellplatten zulässig.

(3) Die auf der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten und schraffierten Flächen vor den Garagen sind als Stauraum anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden. Der Stauraum gilt nicht für zusätzlich notwendige Stellplätze.

(4) Die Oberfläche der Stauraumfläche und der Stellplätze ist wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, Rasengittersteinen usw. Dies gilt auch, soweit wie möglich, für die übrige befestigte Fläche auf dem Grundstück, wobei diese grundsätzlich so klein wie möglich zu halten ist. Der Belag sollte gestalterisch dem Gesamtbild angeglichen werden.

§ 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 sind nur noch bei bestehenden Gebäuden zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte

der Telekom nach dem Telegrafengegesetz (TWG) vom 18.12.1899 (RGL. S. 705) werden hierdurch nicht berührt. Für die Zuleitung der Fernsprechversorgungsleitungen sind Leerrohre vom Haus bis zur Straße zu verlegen. Die Lage ist mit den Versorgungsunternehmen abzusprechen.

§ 16 Grünplanung

(1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperula-Fagetum), sowie benachbarten Pflanzengesellschaften.

(2) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

I. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe

II. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe

(3) Baumpflanzungen

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist aus nachfolgenden Arten auszuwählen:

3.1. Bäume I. Wuchsklasse

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus spec.	-	Mostbirne i.A.
Quercus robor	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme

Mindestopflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 2 x v StU 18 - 20

3.2. Bäume II. Wuchsklasse

Crataegus kerm. Plena	-	Rotdorn
Alnus incana	-	Grauerle
Betula verrucosa	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Obstgehölze		

Mindestopflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3 x v StU 16 - 18

3.3. Obstbäume

Standortgerechte Arten und Lokalsorten für rauhe Lagen.

Malus spec.	-	z.B. Bohnapfel, Grahams, Jubiläumsapfel, Jakob Fischer
Prunus spec.	-	z.B. Hauszwetschge, Schattenmorelle
Pyrus spec.	-	z.B. Österreichische Weinbirne

(4) Strauchpflanzungen

Die Sträucher sind 2 bis 3-reihig auf 60 % der Länge zu pflanzen. Durch unterschiedliche Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen sollen sie zusammen mit den Baumpflanzungen räumlich wirksame und standorttypische Gesamtpflanzungen ergeben.

Alle Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß ihre natürliche Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt. Ziergehölze sind ergänzend zu den heimischen Straucharten nur in hausnahen sowie gestalterischen begründeten Bereichen zu pflanzen. Dabei sind nur ausreichend schneebruchsichere Arten zu verwenden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avelana	-	Haselnuß
Crataegus europaeus	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Wässeschneeball

(5) Offene Vorgartenbereiche bzw. Flächen ohne Einfriedung

5.1 Es sind nur standortgerechte, schneebruchsichere Gehölze zu verwenden (Arten aus 4).

5.2. Nicht gestattet sind Gehölze mit landschaftsfremden Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen, sowie buntlaubige oder gelb- bzw. blaunadelige Gehölze.

(6) Geschnittene Hecken

6.1 Geschnittene Hecken sind in den Grundstücken zur freien Landschaft sowie an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

6.2 Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im inneren Siedlungsgebiet sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

(7) Baumpflege

Die im privaten Bereich festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.

§ 17 Strafbestimmungen

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

§ 18 Inkrafttreten

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

B. Hinweise

§ 19 Abwasserbeseitigung

(1) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

(2) Für das Regenwasser der Dachflächen muß ein Sickerschacht nach DIN 4261 errichtet werden. Für den Überlauf in den Schmutzwasserkanal ist eine gesonderte Genehmigung bei der Gemeinde einzuholen.

(3) Drainagewasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Insoweit sind die Keller der Gebäude als wasserdichte Wanne auszuführen.

(4) Die Ableitung von Oberflächenwasser von versiegelten Flächen bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

(5) Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Straßenflächen geleitet werden.

(6) 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.

§ 20 Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten zu unterbrechen und der Bürgermeister oder Kreisheimatpfleger zu verständigen.

§ 21 Immissionsschutzverpflichtung

(1) Die künftigen Besitzer der Baugrundstücke und ihre Rechtsnachfolger haben Einwirkungen, die sich aus der herkömmlichen, gegenwärtigen und künftigen landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigung zu dulden.

(2) Emissionen, die aus der Schafzucht auf der Fl. Nr. 1130 herrühren und verursacht werden, sind zu dulden.

(3) Für die geplanten Wohnhäuser Plätze Nr. 1 bis 4 entlang der Staatsstraße 2055 müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und akzeptiert werden. Die Fenster im Norden von Ruheräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), die nach Norden orientiert sind, müssen als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II gem. der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 „Schalldämmung“ von Fenster ausgeführt werden.

Die Räume die nach Norden orientiert sind (Staatsstraße 2055) müssen zusätzlich nach Osten bzw. nach Süden ein weiteres Fenster zur Belüftung haben.

Bei der Planung dieser Wohnhäuser auf den Plätzen Nr. 1-4 ist auf die Besonderheit der Emissionen durch die Staatsstraße 2055 zu achten um zusätzlich zu den geforderten Schallschutzfenster Verbesserungen zu erreichen.

Obergünzburg, den 10. JAN. 1996



.....
Herbert Schmid, 1. Bürgermeister