

S a t z u n g

der Marktgemeinde Obergünzburg über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Eschbach 2 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 (BGB1. I S 2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) des i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB1. I S 132), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan "Eschbach 2" in Obergünzburg als Satzung.

Bebauungsplan "Eschbach 2 Obergünzburg"

A. Festsetzungen

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Teilbereich "Eschbach 2" mit den Grundstücken Fl.Nr. 1655/2, 1648; 1647/4, 1655/31, 1655/29; 133/3, 1646/4, 1655/38, 1655/30, 1655 u. Teilfläche 1646 aus dem Bebauungsplan Eschbach vom 15.12.1966 unter Nr. 1600/66 mit Entschließung der Regierung von Schwaben genehmigt mit den Grundstücken Fl.Nr. 143/7, 173, 173/1+2, 173/4-7, 174, 174/2, 175, 184/1, 209/3+4+6, 1133/2, 1639/3, 1645, 1645/2-7, 1647/2-4, 1651/3, Teilfl. 1646, 1655/21+22, 1655/24-27, 1655/32+33, 1645/5-7, 1647, 1655/2, 895/2, 133/2, Gemarkung Obergünzburg gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, Willofser Str.39, 87634 Ebersbach-Obergünzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.07.1994 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird 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.

(2) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit MI bezeichneten Gebiet wird als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziff 7 u. 8 aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die in § 6 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 Bebauungsplangebiet "Allgemeines Wohngebiet" WA und "Mischgebiet" MI sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung Einzelhäuser, Doppelhäuser und eine Hausgruppe 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.

(2) Die möglichen Gebäude regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

(3) 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.

(4) Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise soweit diese nicht die Abstände zu den Nachbargrundstücke 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.

(5) Die Garagen auf den Plätzen Nr. 17 bis 21 können innerhalb des Gebäudes im UG. und des Geltungsbereiches errichtet werden.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten, soweit keine zwingende Festsetzungen der Geschossigkeit erfolgt, als Höchstgrenze. Bei Gebäude mit I + D, K = 1,50 m und U/I+D, K = 1,00 m gilt das Dachgeschoß über Erdgeschoß als Vollgeschoß beiden Gebäuden mit II gilt die Festlegung der Kniestockhöhe über dem ersten Obergeschoß von 0,50 m gemessen von OK. Rohdecke bis OK. Pfette. Die Traufhöhe von OK. Rohdecke über KG. bis OK. Dach in der Verlängerung der Aussenwand von 6,30 m.

§ 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.

§ 7 Dachform und Dachneigung für die Gebäude

Hauptgebäude

(1) Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 34° zulässig.

(2) Die Dachgestaltung muß dem Bebauungsplan entsprechen.

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

(4) Die Dächer müssen an der Traufe mind. 1,00 m höchstens 1,20 m am Ortgang mind. 1,00 m höchstens 1,20 m überstehen. Ausnahmen sind als Balkonüberdachung zulässig.

(5) Die im Bebauungsplan eingetragenen Haupt- Firstrichtungen 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 Betondachsteineindeckung zulässig.

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

(3) Die Garagen auf den Grundstücken Nr. 17 bis 21 können im Gebäude im UG und des Geltungsbereiches errichtet werden.

§ 8 Dachaufbauten

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 maximal 1,80 m betragen. Das Dachende der Gaupe muß mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Zwischen den Gaupen und zwischen Gaupe und Dachende Ortgang muß der Abstand mindestens 2,80 m betragen.

Bei entsprechender Gestaltung können auch Einzelgaupen mit einer Fenstergröße 1,15/1,26 m mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zugelassen werden. Die Gesamtansichtsfläche einschl. Sparren darf 2,70 qm nicht überschreiten.

(2) Wiederkehre können auch bei den Gebäuden zugelassen werden, wo dies im Bebauungsplan nicht dargestellt ist, wenn dies der Gestaltung des Gebäudes angepasst ist, die Gestaltung muß mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen werden. Die Wiederkehre können mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zugelassen werden.

(3) Liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von höchstens 1,10 qm 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 25 cm über Straße und Gehweg sein soll. Bei den Gebäuden der Plätze von 16 bis 21 darf die Fußbodenhöhe und Garagenbodenhöhe des Untergeschosses (UG) nicht höher als Straßenhöhe sein.

(2) Jedem Eingabeplan ist ein Geländeschnitt M = 1 : 100 mit Höhenlage des Gebäudes 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 der Festlegung im Bebauungsplan.

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

(3) Bei allen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß ist für die Wiederkehre ein Kniestock von max. 2,20 m zulässig.

(4) 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.

(5) Bei den Gebäuden U/I + D K = 1,00 m, Platz Nr. 16 bis 21 kann der Kniestock beidseitig mit 1,00 m oder an der Ostseite (talseits) 0,75 m und an der Westseite 0,75 m und an der Westseite (bergseits) mit 1,40 m ausgeführt werden.

§ 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.

§ 12 Garagen, einschließlich 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) Die Garagen auf den Grundstücken Nr. 16 bis 21 können im Gebäude im UG und des Geltungsbereiches errichtet werden.
- (3) Sämtliche Nebengebäude müssen in einem Baukörper mit der Garage oder dem Haus errichtet werden. Freistehende Geräteräume sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
- (4) Der Abstellplatz im Stauraum vor der Garage, winkelrecht zur Einfahrt gemessen, muß mindestens 5,00 m betragen.
- (5) Der Stauraum vor den Garagen ist veränderbar mit dem Standort der Garagen, jedoch ist der Mindestabstand von 5,00 m nach Abs. 4 einzuhalten.
- (6) Garagentor sollen nur in Holz ausgeführt werden.
- (7) Für jede Wohnung sind zwei PKW Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Die Stauraumfläche vor den Garagen kann nicht als Stellfläche gerechnet 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, die Flächen 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 hohen Betonsockel ausgeführt werden. Mindestabstand des Zaunes von der Straße muß 1,00 m betragen.
- (2) Sämtliche übrige Einfriedungen können auch als 1 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. Die 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 Stellfläche 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 soll 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 Stom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nur noch bei bestehenden Gebäuden zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegrafengesetz (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 dem Versorgungsunternehmen abzusprechen.

§ 16 Grünplanung

(1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperuala-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 robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3 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	

Mindestpflanzgröße

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 - 3 reihig auf 60 % Länge zu pflanzen. Durch unterschiedliche Arten Zusammensetzung 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 gestalterisch begründeten Bereichen zu pflanzen. Dabei sind nur ausreichend schneebruchsichere Arten zu verwenden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - 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 | - Wasserschneeball |

(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) Die öffentliche Grünfläche des Hangs im Westen des Baugebietes westlich den Plätzen 15 - 21 + 29 soll mit Obstbäumen nach Abs. 3,3 bepflanzt und extensiv genutzt werden. Der Ski und Rodelhang darf nur extensiv als Weidefläche genutzt werden.

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

(9) Freiflächengestaltungsplan

Für sämtliche Gebäude ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan mit Angabe der Einzäunung vorzulegen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig.

§ 17 Strafbestimmungen

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

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 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 den 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 der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben, insbesondere Geruchsbelästigung zu dulden.

Obergünzburg, den **24. JULI 1996**



.....
Herbert Schmid, Bürgermeister