

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Schlauäcker" - Gemeinde Ustersbach /
OT Mödishofen

Augsburg, 02.03.1992
geändert am 25.11.1992
geändert am 16.06.1993

STÄDTEBAU ARCHITEKTUR
Stefan Quarg
Reisingerstr. 25
86159 Augsburg



Die Gemeinde Ustersbach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBL. I Seite 2253), Art. 89 Abs. 1 Nr.10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet östl. der Kreisstraße A 2 auf der Fl. Nr. 158 gilt die vom Architekt **Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 02.03.92 , geändert am 25.11.1992 sowie am 16.06.1993, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. Art der Baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Allg. Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 (BGBL. I. S. 133) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Geschößflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

- 3.1 Bei allen Gebäuden ist generell an den Traufseiten ein Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig.
Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

- 3.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 3.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 20°. Dächer über 45° bei Grenzgaragen sind nicht zulässig.
- 3.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderggebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie **einheitlich** zu gestalten.
- 3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben oder stehende Gauben bei allen Dachneigungen zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. zu 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen, gemessen an der Mittellinie.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1
- Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig).
 - Dachneigung 42° - 52°
(Schnitt Sparren mit VK Wand)
 - Traufhöhe max. 3,50 m
 - Firsthöhe max. 9,00 m
 - Kniestock max. 0,60 m
Kniestock OK FFB - OK Sparren
gemessen VK Mauerwerk
- 4.2 Die OK der Erdgeschossfußböden (FFB) dürfen nicht höher als 40 cm über der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße betragen. "Split level" ist zulässig, max. 60 cm.
- 4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung des Grundstückes an evtl. höher- oder tieferliegende Geländeteile.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Fensteröffnungen, die größer als 1 qm sind, müssen durch Sprossen gegliedert werden.
- 5.3 Zusammenzubauende Hauptgebäude (Doppelhäuser) sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.
- 5.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte (Holzständerkonstruktionen) Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen sowie schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind bei gleichem Material grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
- 5.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 5.6 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- 5.7 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) sind zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im festgesetzten **Allg. Wohngebiet** ist pro Parzelle nur max. 1 Doppelgarage zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig.
- 6.2 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschosflächenberechnung ausgenommen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Staketenzäune von max. 0,90 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. öffentl. Grünflächen sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, die mit einheimischen Pflanzen hinterpflanzt werden sollten.

7.2 Zaunsockel und Mauern außerhalb der Bauräume (außerhalb der Baugrenzen) sind unzulässig.

7.3 Die eigens festgelegten offenen Vorgärten sind ohne Sockel und Einfriedungen auszuführen. Bezugshöhe ist die angrenzende Verkehrsfläche.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.

10. Baugrenzen und Abstandsflächen

10.1 Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

b) Wintergärten dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m über die Baugrenzen errichtet werden.

Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind pro Einfamilienhaus max. nur 2 Wohnungen zulässig.
Im **Allg. Wohngebiet** gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einfamilienhaus	540 qm
Doppelhaushälfte	340 qm

12. Grünordnung

12.1 Zu pflanzende Bäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume gelten folgende Mindestanforderungen:

Hochstamm oder Solitär (Stammumfang 14 - 16 cm)

Großbäume

Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn

kleinkronige Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Acer campestre	Feldahorn

12.2 Zu pflanzende Sträucher

Für die in der Planzeichnung angegebenen zu pflanzenden geschlossenen Strauchflächen gelten folgende Mindestanforderungen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Frangula alnus	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix aurita	Strauchweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Alle Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1,5 m² Pflanzfläche.

- 12.3 Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

12.4 Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

12.5 Sämtliche "Obstarten" sind als Strauch und als Baum erwünscht.

13. Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen

13.1 In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig.

13.2 Buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze werden hier ausgeschlossen.

13.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die in der Giftpflanzenliste enthalten sind.

13.4 Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen.

13.5 Entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind streng formierte Hecken unzulässig!

14. Private Grundstücksflächen

14.1 In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszugänge dürfen auch mit Platten- und Pflastermaterial ohne Grasfuge belegt werden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Entlang der Südgrenze des Baugebietes ist auf den gekennzeichneten privaten Flächen ein Pflanzstreifen von 5,0 m Breite derart anzulegen, daß mindestens 60 % der streifenförmigen Fläche des jeweiligen Baugrundstückes mit Sträuchern in dichtem Verband bepflanzt werden. Pro 10 lfm. innerhalb dieses Streifens ist ein Baum aus der standortheimischen Vegetation zu pflanzen. Die Art der Aufteilung

der Pflanzung kann dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen bleiben. Einer der Bäume muß aus der 1. Wuchsklasse gewählt sein. **Geschnittene Hecken sind am Ortsrand unzulässig. Siehe auch 12.1 und 12.2.**

Pflanzliste der I. Wuchsklasse

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stieleiche	-	Quercus robur
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Bergulme	-	Ulmus glabra

15. Immissionsschutz

- 15.1 Die ausgewiesenen Grundstücke entlang der Kreisstr. A 2 haben mit einem Dauerschallpegel durch die A 2 zu rechnen und müssen im Bereich der beiden Bauzeilen entlang der Kreisstr. A 2 die Schlafräume nach Osten, im östl. anschließenden Bereich nach Süden oder Osten, ausrichten.
- 15.2 Die Bauausführung der Gebäude entlang der Kreisstraße A 2 ist in einer Tiefe von 2 Bauzeilen entsprechend den Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen dabei ein Gesamtschalldämmmaß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen. Falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Maßgaben der DIN 4109 in Verbindung mit jenen der VDI-Richtlinie 2719 weiterhin erfüllt sind.

16. Baubeschränkungen

- 16.1 Innerhalb des Schutzzonenbereiches der 20 kV-Freileitung können Bauten gemäß VDE 0210 nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden. Bauanträge sind der LEW zur Prüfung vorzulegen.

- 16.2 Arbeiten im Schutzzonenbereich müssen unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt werden.
- 16.3 Die Höhe von künftigen Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches ist auf 8 m beschränkt.

17. **Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Begebenheiten.

18. **Baupflicht**

Der (die) Besitzer oder Erwerber der Grundflächen verpflichten sich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von 7 Jahren mit dem Bau der Gebäude zu beginnen. Ausgenommen sind 5 Parzellen, die keiner Baupflicht unterliegen.

19. **Bewehrungsvorschrift**

- 19.1 Mit Geldbuße bis zu DM 100 000.- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO)
- 19.2 Mit Geldbuße bis zu DM 20 000.- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs. 1/3 BauGB).

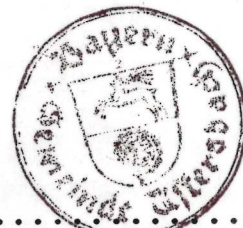
20. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

0 2. Nov. 1993

Ustersbach, den

.....
Bürgermeister



.....
Siegel

C. **Hinweise:**

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Es ist mit Hang- und Schichtenwässer zu rechnen.