

STADT ABENBERG
ORTSTEIL BEERBACH
BEBAUUNGSPLAN " WEIHERÄCKER "



SATZUNG " WEIHERÄCKER "

FEBRUAR 1995

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " WEIHERÄCKER " **ORTSTEIL BEERBACH**

Die Stadt Abenberg erläßt als Satzung aufgrund

§ 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253),

§ 1 des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnG) vom 28.04.1993
(BGBl I S. 622)

Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBl S. 251),

Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993
(GVBl S. 65),

i.d. jeweils gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN " WEIHERÄCKER " ORTSTEIL BEERBACH.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Punkt 1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO; i.d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Punkt 2.) Maß der baulichen Nutzung

Als höchstes Maß der baulichen Nutzung gilt der im Planblatt in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert.

Punkt 3.) Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Traufhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

Punkt 4.) Stellplätze und Garagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Werden Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garage der Geschoßfläche nicht angerechnet.

Vor Garagen sind Stauräume von grundsätzlich 5,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder Toren abgetrennt werden dürfen.

Freistehende oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtete Garagen sind grundsätzlich in Bauart, Material und Dachneigung der Hauptgebäude auszuführen.

Bei giebelseitig zusammengebauten Grenzgaragen ist die Traufe auf gleicher Höhe zu führen, die Dächer neigungsgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.

Die Garagenzufahrten sind so anzuordnen, daß die Erschließung über die neu gebaute Erschließungsstraße erfolgt. Eine Erschließung über die KrRH 9 ist nicht zulässig.

Punkt 5.) Dächer, Dachaufbauten, Kniestöcke

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 46° - 52°.

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachsteinen zu erfolgen.

Dachgauben sind als Satteldach- und Schleppgauben zulässig.

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,20 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchhäuser mit Satteldach, bei welchen die Giebelwand lotrecht aus der Außenwand des darunterliegenden Geschosses hervorgehen muß, zulässig. Der zulässige Dachüberstand an Ortgang und Traufe des Zwerchgiebels darf nicht größer sein als beim Haupthaus.

Dachflächenfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von mehr als 2 % der Dachfläche nicht zulässig. Die Einzelgrößen dürfen 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,20 m.

Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind grundsätzlich wünschenswert und bis zur Hälfte einer Dachfläche gestattet.

Dachüberstände

Ortgang: max. 20 cm
Traufe: max. 50 cm

Kniestock max. 50 cm (Oberkante Rohdecke - UK-Fußpfette)

Bei giebelseitig zusammengebauten Gebäuden ist die Traufe auf gleicher Höhe zu führen. Die Dächer sind neigungsgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.

Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Punkt 6.) Fenster, Türen

Fenster sind als stehende Formate z.B. in den Seitenverhältnissen
 $B : H = 2 - 3$ zu $4 - 5$ auszuführen.

Bei größerem Belichtungsbedarf muß dieser durch die Addition von Einzelfenstern erzielt werden. Dabei müssen die Fenster durch Pfeiler und Setzhölzer voneinander getrennt werden. Obengenanntes gilt nicht für Wintergärten.

Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist möglichst gering zu halten.

Punkt 7.) Höheneinstellung der Gebäude

Im gesamten Planungsgebiet ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses max. 30 cm über vorhandenem Gelände zulässig.

Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriß und den Ansichten darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im unmittelbaren Hausbereich in geringem Maße zulässig.

Punkt 8.) Fassaden und Materialien

Nicht zugelassen für Außenwände sind:

- glänzender Putz
- andere glänzende Materialien
- Fliesen oder Plattenverkleidungen
- Asbestverkleidungen

Für die Farbgebung:

- metallische Farben
- glänzende Farben
- grell leuchtende Farben
- reine, unvermischte, intensive Farbtöne

Es sollen für die Außenwände bevorzugt werden:

- Holz
- geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk
- Glas

Für die Farbgebung:

- Pastelltöne
- erdfarbene Töne
- gebrochene Weißtöne

Punkt 9.) Einfriedungen

Zulässig sind zu den Straßen:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Metallzäune mit senkrechten Stäben

Zulässig zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind desweiteren:

- dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune.
- Die max. Höhe für Zäune beträgt 1,0 m.
- Die Errichtung von Rabatten oder Mauerwerk, Beton oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig.
Der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben.

Punkt 10.) Einfahrten und Hofbefestigungen

Einfahrten und Hofbefestigungen sind nicht vollflächig zu versiegeln. Pflasterungen sind mit Rasenfugen auszuführen.

Sehr empfehlenswert sind:

- Natursteinpflaster
- Klinkerpflaster
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decken
- Betonkleinpflaster
- Betonplatten bis 30/30 cm

Unzulässig sind:

- Asphaltdecken
- Betondecken
- Großformatige Betonplatten
- Vollflächige Versiegelungen

Sichtdreiecke, (nach Ziffer 3 Tiefbauamt)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sollen folgende Abmessungen erhalten:

ortsauwärts (ostseitig): 10,00 / 100,00 m
ortseinwärts (westseitig): 3,00 / 70,00 m

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten, Anpflanzungen, Bäume, Stapeln, Haufen und sonstige Gegenstände errichtet werden, die eine größere Höhe als 1,0 m über die Fahrbahn erreichen, ausgenommen sind Hochstämme.

Punkt 11.) Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zeichnerisch und textlich im GOP des Büros ERMISCH & KUNSTMANN vom 28.03.1994.
Der Bestandteil des Bebauungsplanes ist festgesetzt.

Punkt 12.) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten Planungsrechtliche Vorschriften die diesem Bebauungsplan widersprechen außer Kraft

Aufgestellt Georgensgmünd, den 28. März 1994

ARCHITEKTURBÜRO

Thomas Wenzel
Dipl.Ing.(FH) Architekt

Abenberg, den 16. FEB. 1995

Stadt Abenberg

[Handwritten Signature]
i.V. Urmonet
2. Bürgermeister



Bekanntgemacht am 06. FEB. 1995