

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5/I

Stadt Abenberg

Ortsteil Wassermungenau

Landkreis Roth

für das Gebiet:

"Möslein-Ost"

S A T Z U N G

für den Bebauungsplan Nr. 5/I der Stadt Abenberg, Ortsteil Wassermungenau, für das Gebiet "Möslein-Ost".

Die Stadt Abenberg erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.1978 (GVBl Seite 353), zuletzt geändert am 10.8.1979 (GVBl Seite 223) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I Seite 2256) sowie Artikel 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 2. Juli 1982 (GVBl Seite 419, berichtigt Seite 1032 folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Roth vom Nr. genehmigte

B E B A U U N G S P L A N S A T Z U N G

§ 1

Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet "Möslein-Ost" wird der vom Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Erich Fichtner, Münchner Str. 88, 8542 Roth ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 5/I, Ortsteil Wassermungenau der Stadt Abenberg, aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich erhält folgende Nutzungsart:

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977, BGBl I Seite 1764. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4

Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebenräume im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, selbst dann, wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind in den im Planblatt zeichnerisch dargestellten Flächen zulässig.
2. Garagen und Nebenräume bzw. Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

§ 5

Unüberbaubare Grundstücksflächen

Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die, der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen.

§ 6

Abweichende Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen, überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 bis 4 BayBO sind zu beachten.

§ 7

Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

1. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt allgemein 32⁰ bis 50⁰.
2. Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszubilden und mit Dachziegeln einzudecken. Die Farbe der Dachziegel ist in dunkelbraunem bis naturrotem Farbton zu halten.
3. Bei Gebäuden mit nur eingeschobiger Bauweise ist ein Kniestock von max. 60 cm Höhe zulässig.
4. Bei Gebäuden mit nur eingeschobiger Bauweise sind Schleppegauben zulässig und zwar höchstens mit einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der Trauflänge, wobei der Abstand vom Ortgang mindestens 1,50 m betragen muß.
5. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen ist kein Kniestock zulässig.
6. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen sind keine Dachgauben zulässig. Liegende Fenster sind erlaubt.

7. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf die Traufhöhe von 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.
8. Das Aufschütten von Terrassen und Hügeln sowie Abgrabungen des natürlichen Geländes von mehr als 0,5 m sind unzulässig.
9. Garagen sind, soweit nicht in dem Baukörper mit einbezogen, mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern auszubilden. Garagen mit Satteldächern sind mit der gleichen Dacheindeckung zu versehen wie die Dacheindeckung des Hauptgebäudes.

Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 18⁰ erhalten.

10. Zwillingsgaragen an den Grundstücksgrenzen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie die des Hauptbaues erhalten.
11. Die Oberkante der Kellerdecke ist mit der Straßenplanung abzustimmen. Diese liegt bei der Stadt Abenberg auf und ist vor Bau- bzw. Planungsbeginn einzusehen. Die Stadt Abenberg ist weisungsberechtigt und legt die Oberkante der Kellerdecke fest.

§ 8

Bewuchs und Bepflanzung

1. Unbebaute Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
2. Vorhandener Baum- und Strauchbestand darf nur dort beseitigt werden, wo es für die Errichtung von Gebäuden unbedingt erforderlich ist.
3. Neuanpflanzungen sind dem bodenständigen Bewuchs anzupassen.

§ 9

Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände im Sinne des Art. 23, 26 und 29 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,0 m über öffentliche Verkehrsfläche überschreiten.

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 des BBauG rechtsverbindlich.

Abenberg, den