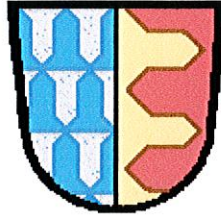


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**“DRUISHEIMER STRASSE”**



## **GEMEINDE ALLMANNSHOFEN**

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf

### **TEXTTEIL**

orb-bauconsult  
Richard-Wagner-Straße 4

86690 Mertingen

Mertingen, den 16.08. 2000

Die Gemeinde Allmannshofen erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.2000 als Satzung:

### **Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 "Druisheimer Straße"**

Für das Gebiet östlich der Druisheimer Straße am nördlichen Ortseingang von Allmannshofen gilt die von der orb-bauconsult, Mertingen, ausgearbeitete Planzeichnung vom 16.08.2000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als  
Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 der BauNVO  
festgesetzt.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Mischgebiet  
Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.  
Gemäß §1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird im nördlichen Teil des Mischgebietes eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die auch im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind die angegebenen überbaubaren Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.  
Eine Überschreitung der GRZ um 50% für Garagen, Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten laut §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Für Nebenanlagen sind max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Zufahrten sind zu minimieren.

## **3. Festsetzungen zu den Gebäuden**

- 3.1 Haustypen im WA  
Wohngebäude:  
E + D (Einzel- und Doppelhäuser)
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig
- |               |                  |
|---------------|------------------|
| - Dachneigung | 42°-48°          |
| - Firsthöhe   | max. 9,50m       |
| - Traufhöhe   | max. 3,80m       |
| - Kniestock   | nicht festgelegt |
- 3.2 Haustypen im MI  
Wohn- oder Bürogebäude:  
E + D (wie WA)
- Hallen, Werkstätten  
E
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - Erdgeschoß, evtl. mit Galeriegeschoß | nur ein Vollgeschoß zulässig |
| - Dachneigung                          | 18°-25°                      |

- Firsthöhe	max. 8,30m
- Traufhöhe	max. 5,00m
- Kniestock	nicht festgelegt

### 3.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude verwendete Abkürzungen:

OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an VK Außenwand

OK FFB EG: maximal 30cm über Erschließungsstraße, gemessen an der Gehweghinterkante in Gebäudeachse

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund nur in baulich notwendigem Umfang zulässig.

## 4. Äußere Gestaltung der Gebäude

### 4.1 Dächer

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen zulässig. Die Färbung ist dabei von rot bis rotbraun zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Bei allen Gebäuden ist traufseitig ein Dachüberstand von 60cm und giebelseitig von 40cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung verlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig.

Allgemein zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit den unter 3. angegebenen Dachneigungen. Abschleppungen anderer Dachneigung sind unzulässig.

### 4.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) sind zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Grelle und leuchtende Farben sowie unruhige Strukturputze sind nicht zulässig, ebenso ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc.

## 5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Pro Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, davon ist mindestens einer als gedeckter Stellplatz (Garage) auszuführen.

Garagen und Nebengebäude dürfen **nur innerhalb der Baugrenzen** errichtet werden. Auch Grenzgaragen dürfen nur errichtet werden, wenn sie vollständig innerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen.

Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung hingewiesen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden. Die Ausbildung als Stellplatz ist zulässig.

Offene Stellplätze (Carports) sind zulässig; Tiefgaragen sind unzulässig.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, sind diese einheitlich in Dachform, -neigung und -material zu gestalten.

## **6. Behälter für Abfallbeseitigung**

Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Gebäude gestalterisch einzubinden

## **7. Baugrenzen und Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Baugrenzen sind generell einzuhalten.

## **8. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

Es gilt folgende Mindestgrundstücksgröße:

Einzelhaus:	mind. 550m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte:	mind. 350m <sup>2</sup>

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

### 9.1 Festsetzungen zu den Privatgrundstücken

#### a) Private Grünflächen mit Pflanzbindung / Ortsrandeingrünung:

Nach Osten schließt die freie Landschaft an das Baugebiet an. Zur angemessenen Einbindung der Baugrundstücke in die Umgebung ist entlang der östlichen Baugebietsgrenze auf den Privatgrundstücken eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Hier ist auf mind. 60 % der Fläche eine Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Pflanzlisten unter 9.2 geben Anhaltspunkte für die Artenauswahl. Der Anteil von Ziergehölzen soll dabei 20% nicht übersteigen.

Formschnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Es gilt folgende Pflanzdichte:

Bäume: 1 Baum/lfd. 8,0 m Pflanzstreifenlänge  
mind. 40% aus der I. Wuchsklasse

Sträucher: mind. 2-reihige Strauchpflanzung in dichtem Verband

#### b) Sonstiges privates Grün:

Auf den privaten Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen einheimischer, ortstypischer Gehölze vorzunehmen. Die aufgeführten Artenlisten stellen Empfehlungen hierfür dar.

Formschnitthecken und Thujahecken sind dabei nicht zulässig.

#### c) Befestigte Flächen im privaten Bereich (WA, MI2):

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

Abfließendes Oberflächenwasser ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen abzuleiten.

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

#### d) Befestigte Flächen im gewerblichen Bereich (MI1):

Soweit betriebstechnisch bzw. zum Schutz des Untergrundes erforderlich, sind im Mischgebiet auch wasserundurchlässige Bodenbeläge zulässig.

## 9.2 Gehölzarten

Für die Gehölzpflanzungen in den Gärten sind heimische, standorttypische Arten zu verwenden.

### Pflanzliste:

#### *Bäume:*

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### *Sträucher:*

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Coryllus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*)

#### *Bodendecker:*

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)  
Feldrose (*Rosa arvensis*)  
Johanniskraut (*Hypericum calycinum*)  
Lavendel (*Lavandula angustif.*)  
Immergrün (*Vinca minor*)  
Felsenmispel (*Cotoneaster spec.*)  
Korallenbeere (*Syphoricarpos chenaultii* "Hacock")

#### *Kletterpflanzen wie:*

Efeu (*Hedera helix*)  
Anemonen Waldrebe (*Clematis mont.*)  
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Jelängerjelleber (*Lonicera carpinifolia*)  
Kletterrosen (*Rosa spec.*)  
Feuer-Geißblatt (*Lonicera heckrottii*)  
Gold-Geißblatt (*Lonicera tellmanniana*)

### Mindestqualitäten:

#### Mindestpflanzgröße:

Bäume I. Wuchsklasse:  
min. 50% als Hochstamm 3x verpflanzt  
Stammumfang 16 - 18 cm  
max.- 50% als Heister 2x verpflanzt  
200 - 250 cm Höhe

Bäume II. Wuchsklasse:  
min. 50% als Hochstamm 3x verpflanzt  
Stammumfang 16 - 18 cm  
max. 50% als Heister 2x verpflanzt  
200 - 250 cm Höhe

Sträucher:  
2x verpflanzt 80 - 100 cm

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 9.3 Einfriedungen

Sofern Einfriedungen errichtet werden, sind folgende Arten zulässig:

- a) zu öffentlichen Verkehrsflächen:  
Zäune aus senkrechten Holzlatten
- b) zum Ortsrand  
Maschendrahtzäune, diese sind zu hinterpflanzen
- c) zu privaten Nachbargrundstücken  
wie a) oder Maschendrahtzäune
- d) im Mischgebiet MII  
wie a) oder als gestalterische Einheit mit dem südlich angrenzenden Grundstück (Metall etc.)

Generell gilt:

Zaunsockel sind als Betondielen o.ä. mit maximal 5cm über Straßenhinterkante zulässig. Darüber hinausgehende Zaunsockel oder Mauern sind nicht zulässig (u.a. Barrierewirkung für Kleintiere).

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0m ab Straßenhinterkante sein.

#### 9.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

Es sind ausschließlich für diesen Standort geeignete Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

#### 9.5 Allgemeines

Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen.

Im gesamten Geltungsbereich ist darauf hinzuwirken, daß das anfallende Niederschlagswasser dem Gewässerhaushalt wieder zugeführt wird. Hierzu sind geeignete Einrichtungen zu schaffen, z.B. offene Grabenläufe oder Regenrückhalteräume.

### **10. Immissionsschutz**

#### 10.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

#### 10.2 Straßenverkehr

Im Nahbereich der Druisheimer Straße ist zeitweise mit verstärkten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Wohn- und Aufenthaltsräume sollten vornehmlich zur straßenabgewandten Seite orientiert werden.

#### 10.3 Mischgebiet

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Errichtung von Werkstätten, Produktionsgebäuden etc. ist vom Bauwerber zusammen mit dem Bauantrag der Nachweis zu erbringen, daß die gewerbliche Nutzung nicht zu einer Überschreitung der gem. TA Lärm für die angrenzenden Nachbarschaftsbereiche einschlägig zugrundezulegenden Immissionsrichtwerte führt.

### **11. Ver- und Entsorgung**

11.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

11.2 Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Abmessungen: l/b/h ca. 60/35/120cm), so sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

11.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen ist auf den

Privatgrundstücken mittels Zisternen, Teichen etc. rückzuhalten. Hierzu ist pro Wohngrundstück ein Volumen von ca. 3,0m<sup>3</sup> ständig vorzuhalten.  
Für die Mischgebietsfläche M11 gilt ein Rückhaltevolumen von mindestens 8,0m<sup>3</sup>.  
Ein Anschluß an das öffentliche Regenwassernetz ist als Notüberlauf vorgesehen.  
Die Brauchwasserentnahme (zur Toilettenspülung etc.) ist zulässig. Ein Abnahmeprotokoll ist der Gemeinde vorzulegen. Die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswassernutzung sind einzuhalten.

- 11.4 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## **12. Bewehrungsvorschrift**

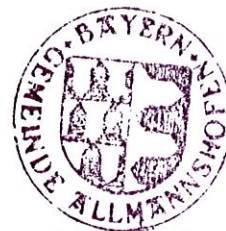
- 12.1 Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000, kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89/1 Nr.10 BayBO)
- 12.2 Mit Geldbuße bis zu DM 20.000.-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1, 1/3 BauGB).

## **13. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag seiner Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Allmannshofen, ..... **15. März 2001** .....

  
.....  
Kratzer, 1. Bürgermeister



.....  
Siegel

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2000 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2000 bis 21.07.2000 öffentlich ausgelegt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung gem §3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.09.2000 bis 25.09.2000.
4. Mit Beschluß des Gemeinderates am 16.08.2000 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.2000 gem §10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.03.2001 AZ. 501-610-18 genehmigt.
6. Der Bebauungsplan wurde am 17.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.  
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

## Hinweise allgemein

- Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.
- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser zu sichern (wasserdicht ausbilden).
- Bei Abweichungen von den Festsetzungen sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.