

Möb. ...

Satzung zum Bebauungsplan

für das Gebiet : " Bergmahd "

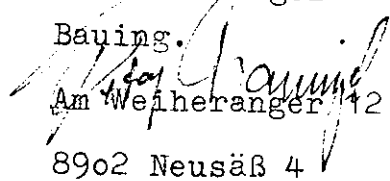
der Gemeinde Allmannshofen, Landkreis Augsburg

Neusäß 8. März 1978

geänd. 25. Aug. 1979

Peter Mannigel

Bauing.

  
Am Weiheranger 12

8902 Neusäß 4

Die Gemeinde Allmannshofen, Landkreis Augsburg, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 ( BGBl. I.S. 2256 ) der Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 9. 7. 1980 Nr. 30 - 610 - 18/706 - 114 genehmigten Bebauungsplan als

### Satzung

#### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ing. Peter Mannigel Am Weiheranger 12, 8902 Neusäß 4 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 8.3.1978 ( in der geltenden Fassung vom 25.8.79 ) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Neufassung vom 15. September 1977 ( BGBl. I.S. 1763 ) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden und gelten somit als Höchstgrenze.

### § 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

### § 5 BAUWEISE

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.2 Die Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

### § 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit dunkler Dacheindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.

Bei Winkelbauten kann die Nebenfirstrichtung mit einem Walm abgeschlossen werden.

6.2 Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden I + D zulässig. Wobei die Höhe 1,50 m und die Länge ( durchgehend oder Summe der Einzellängen ) ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten darf.

- 6.3 Dacheinschnitte sind nur im Bereich der I- gesch. Bauweise ( Dachneigung  $30 - 35^{\circ}$  ) zulässig. Die Länge des Einschnittes darf max.  $1/3$  der Dachlänge betragen.
- 6.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.5 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK - Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 60 cm nicht übersteigen.
- 6.6 Nebengebäude und Garagen können mit Satteldächern entsprechend der Hauptgebäude ( unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ) oder Flachdächern bis zu  $5^{\circ}$  Dachneigung bei entsprechender Eindeckung an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### § 7 GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE

- 7.1 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.2 Sonstige Nebengebäude sind nur als ein Gebäude bis max. 25 qm zulässig, und mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 7.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.4 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,5 m ausgeführt werden.
- 7.5 Die Garagen sind mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ( Straßenbegrenzungslinie ) entfernt zu errichten.

#### § 8 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem von der Baugenehmigungsbehörde anerkanntem Höhenplan.

## § 9 EINFRIEDUNGEN? ANPFLANZUNGEN UND ORTSRANDEINGRÜNUNG

- 9.1 Im gesamten Baugebiet dürfen Einfriedungen einschl. Sockel bis max. 0,90 m Gesamthöhe errichtet werden. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten.
- 9.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zäune als Holzzäune aus senkrechten Latten herzustellen.
- 9.3 Ausnahmsweise sind anderstgestaltete Einfriedungen zulässig, wenn sie das beabsichtigte Straßen - und Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 9.4 Auf den Außenseiten der Ortsrandbauparzellen sind geschnittene Formhecken nicht zulässig. An ihrer Stelle sind freie Blütenhecken und heimische Feldgehölze zu verwenden. ( zB. Großsträucher - Hasel, Kornelkirsche und Schlehen )
- 9.5 Entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Laubbäume I. Wuchsklasse zu pflanzen. zB. Bergahorn, mit 18/20 cm Stammumfang im Abstand von 10 m Unterpflanzung der Bäume in abwechselnder Folge mit Schneebeeren 30/40, Liguster 30/40 cm, Heckenkirsche.
- 9.6 Die bestehende Feldgehölze entlang der nördlichen Flurgrenze von 264, in Flur 263 sind zu erhalten und zu ergänzen. Es sind nur Gehölze der heimischen, natürlichen Vegetationszone zu verwenden, zB. Schlehen, Buche , Heckenkirsche und Ahorn.  
( Die bestehenden Feldgehölze stehen im Böschungsbereich)

## § 10 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

- 10.1 Oberirdische bauliche Anlagen ( Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernsprecheinfichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.
- 10.2 Davon ausgenommen ist die nördlichste Bauzeile ( nördl. Straße B ) Hier kann die Stromversorgung durch Dachständer erfolgen.

§ 11 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM kann belegt werden wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich ( § 12 BBauG )

Geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 9.07. 1980 Nr. 301 - 610 - 18/706 - 114

Allmannshofen, den ...26...September 1980  
Gemeinde Allmannshofen



( Siegel )

.....  
.....

Eberl

1. Bürgermeister

Peter Mannigel  
Bauing.  
Am Weiheranger 12  
8901 Neusäß 4

Neusäß 8.März 1978  
geändert 25.Aug. 1979

Begründung zum Bebauungsplan  
für das Gebiet " Bergmahd "der Gem. Allmannshofen  
-----

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

- 1.1 Der Gemeinderat von Allmannshofen hat am 19.2.1974 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Planentwurf des Ing. Büro Schüske in München in der Fassung vom 13.2.1976 wurde den Trägern öff. Belange gemäß §2 Abs.5 BB auß zugeleitet. Da erhebliche Bedenken vorgebracht wurden hat der Gemeinderat am 7.12.1977 die Änderung bzw. Neuaufstellung beschlossen.
- 1.2 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1 000 (des Ing. P. Mannigel Neusäß ) vom 8.3.1978 ( in der Fassung vom 25.8.79 ) und dem Satzungstext, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, diesen Entwurf den Trägern öffentlicher Belange vorzulegen und die Bürgerbeteiligung durchzuführen.
- 1.3 Die steigende Nachfrage nach Bauland, insbesondere für den Eigenbedarf machte die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit vorliegender Planung wurde nun die südliche Ortsabrundung eingeleitet, und zugleich das Gebiet einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt.
- 1.4 Die Gemeinde Allmannshofen liegt ca. 30 km nördlich des Oberzentrums Augsburg und ca. 2 km westlich der B2 im nördlichen Bereich des Landkreises. Allmannshofen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf.

Die Gemeinde liegt abseits der Hauptentwicklungsachse I. Ordnung Augsburg - Donauwörth. Da die bauliche Entwicklung bisher von untergeordneter Bedeutung war, besteht für das Gemeindegebiet kein Flächennutzungsplan. Die weitere Entwicklung wird auch weiterhin sehr langsam im Rahmen des Eigenbedarfes erfolgen sodaß die städtebauliche Entwicklung ~~auch weiterhin~~ durch <sup>diesen</sup> Bebauungsplan ausreichend geordnet werden kann.

## 2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet ist von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- die bestehende Ortsrandlage
- die vorhandene anschl. Bebauung
- die topografische Lage

Diese Bindungen bestimmten die Art und das Maß der Nutzung.

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen.

Über die bestehende Waldstraße wird das Baugebiet mit dem Ortskern verbunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße.

Die erdgeschoßige Bauweise am Rand des Baugebietes (Dachneigung  $27^{\circ}$ - $33^{\circ}$ ) soll in Verbindung mit der festgesetzten Eingrünung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten.

Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschoße und die Dachneigung sind der bestehenden Bebauung angeglichen und sollen dem bestehenden Baustil Rechnung tragen

### 2.1

Besondere bauliche Vorkehrungen hinsichtlich des Baugrundes sind nicht erforderlich. Nach Angaben der Gemeinde folgt nach einer ca. 30 cm Humusschicht sandiger Lehm.



2.2 Allmannshofen ist ein typisches Dorf, das sich in seinem östlichen, alten Dorfgebiet unmittelbar im Schatten der Waldränder entwickelt hat. Die beabsichtigte Bebauung setzt das vorherrschende Ortsbild und somit die naturverbundene Bauweise fort.

Absicht der Planung war - Fortführung des gewachsenen Ortsbildes bzw. Ortsstruktur in harmonischer Verbindung mit dem Wald.

### 3. ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand, östlich der Gemeindeverbindungsstraße Ehingen - Allmannshofen. Im Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3.1 Die Haupteerschließung erfolgt von der Waldstraße aus, die direkt den Anschluß zur Ortsmitte und somit zu den überörtlichen Straßen (Gemeindeverbindungsstraße) herstellt. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße und den Ausbau bestehender landwirtschaftlicher Wege.

3.2 Die Gemeinde Allmannshofen ist Mitglied des " Abwasserzweckverbandes Donnersberggruppe ". Auf Allmannshofer Flur wird die Verbandskläranlage errichtet. Der Ort selber ist fast vollständig kanalisiert. Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Ortsnetz ist gesichert und möglich. Lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth sind Zwischenlösungen in Form von Hauskläranlagen nicht zulässig. Weiterhin dürfen eventuell anfallende Sickerwasser aus Ringdränagen nicht in die Kanalisation geleitet werden.

3.3 Die Gemeinde besitzt eine eigene, ausreichende Wasserversorgung ( Wasserzweckverband Nordendorf ). Nach Ausbau einer Ringleitung ist die Wasserversorgung und zugleich die Löschwasserversorgung ausreichend sicher gestellt.

3.4 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW . Laut Satzung ist mit Ausnahme der nördlichen Bauzeile Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen die Telefonleitungen verkabelt werden. Die dadurch anfallenden Mehrkosten haben die Bauherrn zu tragen.

#### 4 ERSCHLIESSUNG

Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich

4.1 Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

|   |               |
|---|---------------|
| a) ca 4215 qm Grunderwerb a DM 12.-       | DM 50.580.--  |
| b) ca 350 lfdm Straße mit 6.- m aDM 450.- | DM 157.500.-- |
| c) ca 675 lfdm Gehweg mit 1.5 m aDM 100.- | DM 67.500.--  |
| d) ca 35 lfdm Fußweg mit Grünstr.         | DM 5.250.--   |
| e) ca 330 lfdm Kanal aDM 350.-            | DM 115.500.-- |
| f) ca 390 lfdm Wasserleitung aDM 200.-    | DM 78.000.--  |
| g) ca 7 Brennstellen aDM 4.000.-          | DM 28.000.--  |

Voraussichtliche Erschließungsk. DM 502.330.--

Erschließungsk. ohne Kanal DM 386.830.--

In diesen Kosten ist die Verbindungsstraße - Straßenbaukosten - von der Waldstraße aus mit eingerechnet. Es dürfte somit mit folgenden Erschließungskosten für das Baugebiet gerechnet werden:

ca 22,10 DM/qm Nettobauland einschl. Kanal

ca 17,00 DM/qm Nettobauland ohne Kanal

4.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

4.3 Vorgesehen ist, die Erschließungsmaßnahmen aus dem laufenden Haushalt und mit den Erschließungskosten der Grundstücksbesitzer d. h. also mit Eigenmittel zu finanzieren.

#### 5 BAULANDFLÄCHEN

|                                 |         |           |
|---------------------------------|---------|-----------|
| 5.1 Größe des Geltungsbereiches | 2,30 ha | = 100,0 % |
| 5.2 Nettobauland                | 1,70 ha | = 81,0 %  |
| 5.3 Straßenverkehrsflächen      | 0,35 ha | = 16,6 %  |
| 5.4 Grünfläche - Kinderspielpl. | 0,05 ha | = 2,4 %   |

6 EINWOHNER

Haushaltsgröße 3,1 Person

6.1 Zu erwartende Einwohner

19 Häuser I gesch. = 19 WE = 59 Einwohner

7 WOHNUNGEN BZW EINWOHNER JE HEKTAR

7.1 Bruttowohngebiet : 2,30 ha

Dichte : 19WE/ 2,30 ha = 8,26 WE/ha = 25,6 EW/ha

7.2 Nettowohngebiet : 1,70 ha

Dichte : 19WE/ 1,70 ha = 11,17 WE/ha = 34,6 EW/ha

8 GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

8.1 Zur versorgung des täglichen Bedarfes sind im Ort kleinere Geschäfte in unmittelbarer Umgebung.

8.2 Im Baugebiet wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Fläche ist vorrangig bestimmt für Kleinkinder und bis zu 12 Jahren.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen auftreten können, die zu zeitweiliger Belästigung im Wohngebiet führen können.

10 VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Um das sädtebauliche Konzept zu verwirklichen wäre ein Umlegungsverfahren wünschenswert.

10.1 Es ist beabsichtigt, da das Baugebiet vorrangig für den Eigenbedarf bereitgestellt wurde, das städtebauliche Konzept in 2 Etappen zu verwirklichen

I - Stufe - Straße " A "

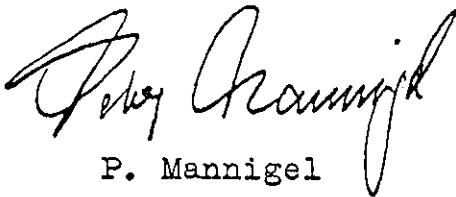
II- Stufe - Ringstraße

Peter Mannigel

B auing.


Am Weiheranger 12

8901 Neusäß 4

  
P. Mannigel



Allmannshofen, den 26. 9. 80  
GEMEINDE ALLMANNSHOFEN

  
(Eberl)

1. Bürgermeister