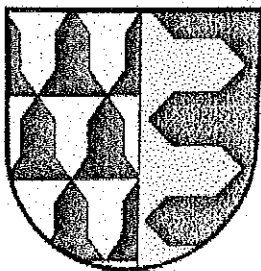


Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
1	Einarbeiten Stellungnahmen der TÖB	18.7.05	Otto
2			
3			

Projekt Nr.: 200312	Gezeichnet A. Otto Datum: 27.4.05	Plan Nr.: 1
Grösse: 120 cm x 70 cm	Geprüft: R. Orb Datum: 27.4.05	Maßstab: 1:1000
Datel:		



Gemeinde
Allmannshofen

Lkr. Augsburg

1. Bgm. Brummer

Projekt:

Gemeinde Allmannshofen
Baugebiet "Am Kirchsteig I"

Plan:

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

orb-bauconsult

Büroanschrift:
Langwiesweg 2
86690 Mertingen

Tel.: 0 90 78 / 92 01 54
Fax: 0 90 78 / 92 01 57
Mobil: 01 72 / 65 09 54 1

Angelika **otto**
Landschaftsarchitektin
Nordfeldstr. 3
86405 Meitingen

Tel.: 0 8271 / 429045
Fax: 08271 / 429046


Präambel

Die Gemeinde Allmannshofen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl: I S. 2141), Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 4.8.1997 (GVBl S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 797, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2005 als Satzung.

§1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Baugebiet "Am Kirchsteig I" gilt die vom Ing. Büro orb-bauconsult Langwiesweg 2, 86690 Mertingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.07.2005, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.07.2005 und der Begründung in der Fassung vom 05.09.2005 den Bebauungsplan bildet.


Legende und Textliche Festsetzungen (Teil B)


1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


2. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 2.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 GRZ 0,3 Max. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 GFZ 0,6 Max. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 3.3 II Zugelassen sind Häuser mit 2 Vollgeschossen
 - 3.4 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Geschossflächenzahl mitzurechnen. (§20 Abs. 3 BauNVO).
 - 3.5 Die Mindestgröße der Grundstücke darf 500 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)


4.1  offene Bauweise

4.2  Baugrenze


4.3  Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig

4.4 Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 91 über Abstandsflächen.

5. Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  Fahrbahn

5.3  Gehweg

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 SD, PD, vPD Zugelassen sind Häuser mit Satteldach, Pultdach oder versetztem Pultdach

6.2 Die Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Dachgauben muss für Satteldächer 42°-48°, für Pultdächer 15°-25° und für versetzte Pultdächer zwischen 25° und 48° betragen.

Carports mit Flachdächern sind zulässig, wenn sie mindestens an zwei Seiten offen sind.

6.3 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

6.4 Die Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall ist ein Stauraum von 6,0 m vor der Garage einzuhalten.

6.5 Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagegebäude dürfen nur rote Dachziegel, rote, graue und anthrazitfarbene Betondachsteine oder Verblechungen in grauen, roten oder braunen Farbtönen verwendet werden. Grellbunte und glänzende Oberflächen sind nicht gestattet.

6.6 Dachverglasungen sind zulässig. Der Anteil der Glasflächen darf 1/5 der Dachfläche nicht überschreiten.

6.7 Beim versetzten Pultdach darf das Lichtband eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

6.8 Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind unzulässig

6.8

Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind unzulässig.

6.9

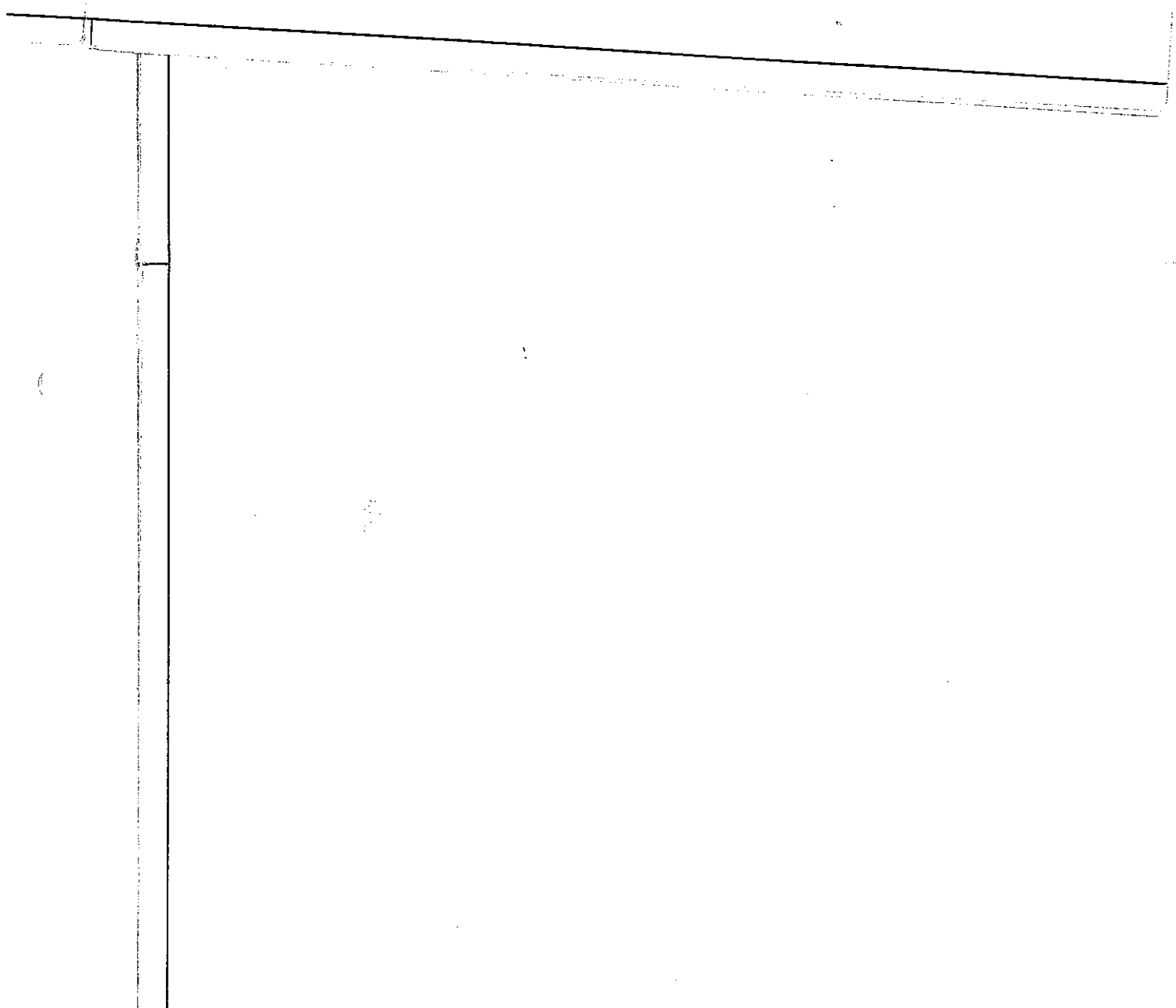
Dachüberstände dürfen 0,60 m an der Traufe und am First, sowie 0,40 m am Ortgang nicht überschreiten. Gemessen wird von oberer Vorderkante Dachsparren bis Außenwandseite.

6.10

Bei Satteldächern sind als Dachaufbauten Gauben zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Die Gauben müssen vom Dachfirst und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m haben. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

Bunte und glänzende Anstriche der Blechverkleidungen sind nicht gestattet.

Bei Häusern mit Pultdach und versetztem Pultdach sind Gauben unzulässig.



- 6.11 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen.
Als maximale Breite ist $\frac{1}{3}$ der Trauflänge zulässig. Der Mauervorsprung des Zwerchhauses darf max. 1,5 m betragen. Der First muss 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung und Dachform muss der des Hauptdaches entsprechen.
- 6.12 Die Oberkante fertiger EG-Fußboden darf bei Häusern bergseitig der Straße max. 0,6 m und bei Häusern talseitig der Straße max. 0,2 m über OK fertige Straßenhöhe liegen. *→ Straße tiefer wie Haus*
- 6.13 Die Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut) darf bei Satteldächern nicht mehr als 3,8 m, bei Pultdächern nicht mehr als 7,5 m und bei versetzten Pultdächern nicht mehr als 5,5 m über fertiger Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes liegen.
- 6.14 Die Firsthöhe darf bei Häusern mit Satteldach und mit versetztem Pultdach maximal 9,00 m, bei Häusern mit Pultdach maximal 7,5 m über fertiger Fußbodenhöhe im EG betragen.
- 6.15 Die Fassaden sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen) oder in Holz auszuführen. Anstriche in reflektierenden, grellen oder dunklen Farbtönen sind nicht zugelassen.
Blockhäuser in Rundbohlenbauweise sind ausgeschlossen.
Sichtbare Ecküberplattungen sind unzulässig.
- 6.16 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- 6.17 Auf jedem Grundstück darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
- 6.18 Nebengebäude bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m² sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer im Vorgartenbereich bis 6 m Tiefe ohne Mulde bzw. bis 8m Tiefe mit Mulde, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.
- 6.19 Die Wandhöhe bei Nebengebäuden darf 2,25 m nicht überschreiten.
- 6.20 Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.





7. Stellplätze

- 7.1 Wo die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, sind Stellplätze im privaten und öffentlichen Bereich wasserdurchlässig (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.
- 7.2 Für eine Wohneinheit müssen zwei, für zwei Wohneinheiten drei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung

7. Stellplätze

- 7.1 Wo die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, sind Stellplätze im privaten und öffentlichen Bereich wasserdurchlässig (Schotterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.
- 7.2 Für eine Wohneinheit müssen zwei, für zwei Wohneinheiten drei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen, aber nicht die Stauräume davor angerechnet.
- 7.3 Die Garagenvorplätze müssen eine Tiefe von mindestens 6,0 m aufweisen, gemessen von Grundstücksgrenze bis Garage und gegen die Straße hin offengehalten werden. Absperrungen durch Ketten, Schranken, Tore und dergleichen sind unzulässig.

8. Grünordnung

- 8.1  Gehölz zu pflanzen
- 8.2  Öffentliche Grünfläche
- 8.3  Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche
- 8.4  Ortsrandeingrünung auf privater Fläche

8.5 Pflanzung von Hausbäumen

Je Wohnbaugrundstück unter 700 m² ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,5 m), je Wohnbaugrundstück über 700 m² sind zwei heimische Laubbäume oder drei Obstbäume auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

- Hoch bzw. Halbstamm, Stammumfang mind. 16/18 oder
- Heister, Höhe 250 - 300cm

.6 Begrünung von Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätzen

Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätze sind mit kletternden bzw. rankenden Gehölzen zu bepflanzen.

8.7 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke als Ortsrandeingrünung

Im Übergang zur Landschaft ist auf öffentlichen Grundstücken eine mind. zweireihige, freiwachsende Hecke von mindestens 5 m Breite mit Gehölzen aus untenstehender Liste zu pflanzen.

Die Baumarten werden als Heister, 150 - 175 cm hoch und die Straucharten als Sträucher, 50 - 100 cm hoch, im Pflanzverband 1,2 m x 1,2 m in Gruppen von 3 Stück der gleichen Art gepflanzt.

Es ist mindestens 2/3 der Grundstücksgrenze wie oben beschrieben zu bepflanzen.

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kornellkirsche (*Cornus mas*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ackerrose (*Rosa arvensis*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Die Pflanzung von weißbunten, gelbbunten, gelben und roten Sorten, sowie die Pflanzung von großkronigen Nadelgehölzen und Formschnitthecken ist entlang der Grenze zur offenen Landschaft und zum öffentlichen Straßenraum nicht gestattet.

9 Einfriedungen

Die Vorgärten sind entweder zur Straße hin offen zu gestalten oder die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind um mindestens 1,0 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, zurückzusetzen. Regenwassermulden und die dazu gehörigen Böschungen dürfen nicht eingezäunt werden. Entlang der Straße dürfen die Zäune einschl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind nur entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrswegen erlaubt. Entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken und zu den Eingrünungshecken sind Zaunsockel nicht gestattet. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit maximal 0,05 m festgelegt. Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechten Latten, Zaunsockel aus Natursteinmauerwerk, Betonleisten oder als Graniteinzeiler zugelassen.

Formschnitt-Hecken sind an der Grenze zu öffentlichen Flächen unzulässig.

Die Zäune zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind hier zulässig.

Einfriedungsmauern sind generell unzulässig.

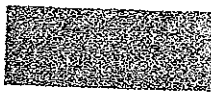
Zum Böschungsfuß des Walls an der westlichen Ortsrandeingrünung und zum Rand der südlichen Ortsrandeingrünung ist mit dem Zaun ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

10 Geländeänderungen

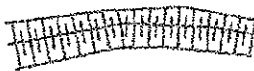
Das bestehende Gelände darf für Gartengestaltung durch Auffüllungen und Abtragungen maximal bis 0,5 m verändert werden.

Geländeauffüllungen für Terrassenbereiche oder dergleichen dürfen maximal 1,0 m über natürlichem Gelände ausgeführt werden

11 Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege



Extensivwiese um Teich, flache und maschinell mähbare Böschungen, Einsaat von Landschaftsrassen, keine Düngung, keine Pestizide, Mahd 2x jährlich.

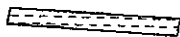


Bepflanzter Wall

12 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung



Regenwassersammelteich



Regenwassersammelmulde auf öffentlichem Grund



Regenwassermulde auf privatem Grund

ticken wie Haus

ren.
cht

ude
alb
s
er

10. Emissionen aus der Landwirtschaft

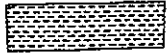
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das täglich Futterholen) zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, evt. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

11. Immissionsschutz

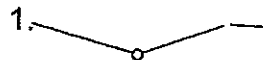
Bei Errichtung schutzwürdiger Räume auf den Grundstücken Fl.Nr. 1041 und 357 soll eine Grundrissorientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite hin und die Bauausführung entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau-Richtlinie für baulichen Schutz gegen Außenlärm) erfolgen.

12. Flächen für Regenwasserbehandlung



Fläche für Regenwasserbehandlung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen

2.  vorgeschlagene Grundstücksabgrenzung

3.  Im Zuge der Bebauung aufzulassende Grundstücksgrenzen

4. 2098 Flurstücksnummer

5. 1 Ordnungsnummer der Grundstücke

6.  Vorgeschlagener Hausstandort
Firstrichtung frei wählbar

7.  Vorgeschlagener Garagenstandort

8. Einfahrten

Die Einfahrten über die Mulden werden in einer Breite von 4,0 m mittig vor der Garage dort vorgesehen, wo auf dem Plan die Garage eingetragen ist.

9. Niederschlagswasser

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf in eine Regenwasser-Sammelmulde eingeleitet wird. Pro Grundstück wird eine Zisterne mit mindestens 7 m³ Fassungsvermögen mit der Erschließung eingebaut.