

Satzung der Gemeinde Untermaiselstein über den Bebauungsplan
Nr. 2 für das Gebiet "Untermaiselstein-Nord".

Die Gemeinde Untermaiselstein erläßt gem. §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F.d.B. vom 21.8.1969 folgende mit Bescheid des Landratsamtes vom7.3.1977..... Nr. V/1 Kn/Sch. genehmigte

S a t z u n g

§ 1

- (1) Für das Gebiet Untermaiselstein-Nord gilt die vom Bauingenieur Sepp Hengge, Greggenhofen, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom Okt. 1975; sie ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

§ 2

Art der Bebauung

- (1) Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Verordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 1-3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - sind Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Im Planbereich dürfen grundsätzlich nur Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) errichtet werden, ausnahmsweise auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Außerdem sind Garagen für Personenkraftwagen der Bewohner dieser Gebäude zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.
- (2) Die Grundflächenzahl wird mit 0,25, die Geschößflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 5

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700 qm aufweisen. Die Teilung der Baugrundstücke hat genau nach der Bebauungsplanzeichnung zu erfolgen. Die Längen- und Seitenmaße sind daraus zu entnehmen.

§ 7

Dachform und Dachneigung

- (1) Zugelassen sind Satteldächer (Längsbau).
- (2) Die Satteldächer müssen eine Neigung von 20-24° aufweisen.
- (3) Die Dachüberstände müssen mind. 80 cm, dürfen jedoch nicht mehr als 1,30 m betragen.
- (4) Die Dächer sind mit rotbraunen (engobierten) Pfannen oder in Struktur und Farbe ähnlich wirkendem Material einzudecken.

§ 8

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) sind unzulässig.

§ 9

Sockelhöhe

- (1) Zur Festlegung der Sockelhöhe (Erdgeschoßoberkante) darf das natürliche Gelände durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
- (2) Aus dem Baugesuch muß in jedem Fall die Höhenlage EG-Fußboden zur Straße hervorgehen. Ferner muß der natürliche und künstliche angelegte Anschnitt des Geländes eindeutig dargestellt werden.

§ 10

Kniestöcke

Bei einer 1 1/2-geschossigen Bauweise (E+D) darf der Kniestock 1,50 m und bei 2-geschossiger Bauweise (E+1) 0,50 m Höhe nicht übersteigen, gemessen von OK-Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk und OK-Fußpfette.

§ 11

Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen.
- (2) Die Verwendung von grell wirkenden Farben ist unzulässig.
- (3) Die der Wetterseite zugewandten Giebelseiten dürfen auch mit einem Holz- oder Asbestplattenschirm versehen werden. Dabei sind aber die Asbestplatten farblich den Putzflächen anzugleichen. Holzschirme sind Naturfarben zu belassen.

§ 12

Garagen

Garagen müssen an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Bei der Aufstellung von Garagen ist zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m freizuhalten.

§ 13

Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebenanlagen sind nicht zugelassen, auch wenn sie der bauaufsichtlichen Genehmigung nicht unterliegen. Dies gilt insbesondere für störende Nebenanlagen, die der Eigenart der im Planbereich geltenden baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) widersprechen.

§ 14

Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen einschl. des Sockels darf 1 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm festgelegt.
- (2) Längs der öffentl. Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit waagrechteten Latten oder Hanickelzäunen herzustellen.
- (3) Eine Hinterpflanzung der Garteneinfriedung ist statthaft. Die Höhe hat sich der Einfriedung anzupassen.
- (4) Die Fläche zwischen Garage und öffentl. Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.
- (5) Einfahrtstore sind in solider Holz- und Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 60 x 30 cm sein.
- (6) Im Bereich der Sichtdreiecke ist jegliche Behinderung des Sichtwinkels durch Einfriedung, Bepflanzung oder sonstiger Maßnahmen, welche die Übersichtlichkeit des Straßenverkehrs beeinträchtigen, in einer Höhe über 80 cm nicht gestattet.

§ 25

Abstellplätze

Für jede erste Wohnung einer baulichen Einheit sind 2 Stellplätze und für jede weitere Wohnung ein Stellplatz bereitzustellen und auszuweisen (Fremdenverkehr).

Die Satzung tritt nach § 12 BBauG mit ihrer Bekanntmachung, das ist am 9. März 1977.... in Kraft.

Untermaiselstein, den 9. März 1977....



1. Bürgermeister)

Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan
Nr. 2 der Gemeinde Untermaiselstein

Für das Neubaugebiet Untermaiselstein-Nord, das gemäß Bebauungsplan Nr. 1 b bereits völlig bebaut und in der Erschließung abgeschlossen ist, besteht weiterhin noch Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde hat nun die Absicht, durch Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiteren Bewerbern den Bau von Wohnheimen zu ermöglichen. Durch die Erweiterung dieses Baugebietes können allenfalls die Erschließungskosten weiter gesenkt werden, da bereits erhebliche Vorleistungen für ein größeres Wohngebiet erbracht wurden.

Die Bebauungsplanzeichnung des Bauingenieurs Sepp Hengge gibt hier die Vorstellung des Gemeinderates über die Lage und das Maß der baulichen Nutzung unter dem Aspekt der zum Verkauf anstehenden Teilfläche wieder.

Die Wasserversorgung für dieses Baugebiet ist gesichert. Die Kanal- und Straßenanschlüsse sind teils vorhanden oder bedürfen nur deren Verlängerung. Die häuslichen Abwässer werden über 3kammerige Ausfaulgruben vorgeklärt und anschließend dem Vorfluter im Mischsystem zugeleitet.

Die Erschließungskosten belaufen sich auf ca. DM 25,-- pro qm Nettobauland.